



L'an deux mille dix, le **.

Finier Feuillet
Double

CONDITIONS GÉNÉRALES.

1. Propriété - Jouissance - Impôts - Assurance.

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle du bien acquis, à compter de ce jour, à charge d'en payer désormais, toutes contributions, impositions et taxes généralement quelconques.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu par le présent acte est assuré contre les risques d'incendie.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

2. Etat - Servitudes - Mitoyenneté - Contenance.

L'acquéreur déclare parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir vu et visité, et en avoir personnellement relevé les limites.

Le bien est également vendu sans aucune garantie quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autres causes, quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, quant au développement de la façade à front de la voie publique ; l'acquéreur renonçant expressément à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance d'un vice caché ou de mérule par le vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice caché ni atteint par la mérule.

La contenance sus-exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle fût-elle-même supérieure à un/vingtième faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix et sans recours contre le vendeur.

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et

non prescrits, ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

La partie acquéreuse fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes et elle est purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à cet égard, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

3. Droits du vendeur.

Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu font partie de la vente, en ce compris le droit à toutes indemnités éventuellement dues à raison de dégâts causés au bien antérieurement à ce jour par des industries ou exploitations notamment minières, le vendeur déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires y aient renoncé.

4. Eau - Gaz - Electricité.

L'acquéreur devra transférer à son nom les contrats et abonnements à l'eau, gaz et électricité et en payer les redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Ne font pas partie de la présente vente, les compteurs, tuyaux et canalisations des services publics ou privés, dont la propriété serait revendiquée par la Commune, la Province, l'Etat ou une société concessionnaire.

Règlement de fourniture d'eau.

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire instrumentant soussigné a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir relevé l'index du compteur contradictoirement ou de l'avoir fait relever par un agent du distributeur, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et individuellement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

5. Urbanisme

En ce qui concerne le bien vendu, le vendeur déclare :

- ⊖ que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme d'au moins de deux ans et en conséquence, le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84

§ 1 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept, ainsi qu'aucun des autres actes et travaux non visés par ce dernier article mais pour l'exécution desquels un règlement d'urbanisme impose un permis ;

- Qu'à sa connaissance toutes les constructions actuellement existantes ont fait l'objet des autorisations et permis nécessaires de la part des administrations compétentes.

I. Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés :

- Qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1 et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2 alinéa premier du code ci-avant visé, ne peuvent être effectués sur ce bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme;
- Qu'il existe des règles relatives à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme, établies par l'article 87 du CWATUP;
- le bien vendu n'est pas repris dans une des zones visées par l'article 175 dudit Code et qu'en conséquence il n'est pas soumis au droit de préemption prévu par cet article.

II/ L'acquéreur déclare s'être informé personnellement, avant la signature des présentes, auprès des autorités compétentes que le bien pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner et de l'éventuelle nécessité d'un permis d'environnement, le tout sans recours contre le vendeur.

6. Déclarations.

A. Les parties déclarent dispenser le notaire instrumentant soussigné de procéder à toutes vérifications ou recherches quant à l'existence d'un plan éventuel d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner le bien objet de la présente vente, et de produire un certificat d'urbanisme, le vendeur certifiant et déclarant expressément que :

- à ce jour, il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun ;
- le bien, objet de la présente vente, n'est pas visé par un projet ou avant-projet de la liste ou liste définitive des monuments et sites susceptibles de protection ; qu'en tous cas, cela ne lui a jamais été notifié ;
- à ce jour, aucune copie d'un arrêté de désaffectation et de rénovation signalant que le bien objet des présentes est situé dans un site d'activité économique désaffecté à rénover ne lui a été notifiée.

Néanmoins, pour répondre au prescrit de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. le Notaire instrumentant soussigné a averti l'Administration Communale de Charleroi, par courrier recommandé, de

la présente vente en demandant communication des informations visées à l'article 85 paragraphe 1^{er} point 2° à 4° et paragraphe 2 ainsi que celles visées à l'article 150bis du C.W.A.T.U.P. applicables au bien prédécrit.

Ladite Administration Communale a répondu ce qui suit :

"Le bien en cause :

1. Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

3. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

6. le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables : isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite

Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

7. le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du vingt-deux juin deux mil est applicable ;

15. Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

17. Le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

23. Nous vous renvoyons auprès du service voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

24. Aucune infraction n'a été constatée par procès verbal.

B. Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un publié au Moniteur belge du sept février deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

C. L'acquéreur reconnaît avoir été pleinement informé des dispositions prises par décret du Conseil régional Wallon instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tout éclaircissement né-

cessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir, au besoin, un permis de location de l'immeuble prédécrit.

Assainissement du sol en Région Wallonne

En application du Décret Wallon du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols, paru au Moniteur Belge du dix-huit février deux mille neuf, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique **a fait l'objet d'un contrôle en date du **, soit avant mil neuf cent quatre-vingt-un **n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du **, dressé par **le Bureau Technique VERBRUGGHEN en abrégé BTV dont le siège de Bruxelles est situé à 1000 Bruxelles, Boulevard Clovis, 15, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

**satisfait aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du **.

**L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

**L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal préalablement à ce jour.

PRIMES

Le vendeur déclare, qu'en ce qui concerne le bien pré-décrit, aucune prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation n'a été octroyée dans les dix dernières années.

PRIX.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

LECTURE DE LA LOI.

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 203, alinéa premier du code de l'enregistrement, sur les dissimulations de prix.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ.

Le Notaire instrumentant soussigné certifie exacts tels qu'ils sont ci-avant énoncés les nom, prénoms, lieu et date de naissance des vendeur et acquéreur au vu des pièces d'état civil officielles requises par la Loi.

DÉCLARATIONS.

1. Afin de bénéficier de la réduction des droits fiscaux prévue par l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

- Qu'il ne possède pas, ensemble ou séparément, pour la totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou pour la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53 ; abstraction faite de ce qu'il a recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent du dit maximum.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis demeurera ci-annexé.

- Qu'il ne possède pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à

l'habitation et acquis par lui autrement que dans la succession de leurs ascendants.

- Que l'acquéreur ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription devant se faire dans un délai de trois ans prenant cours à cette date et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

L'acquéreur déclare également avoir été informé que en cas de perte de la réduction pour défaut d'inscription dans le délai et pendant la durée prévus à l'article 60 alinéa 2, il est dû par l'acquéreur outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant. Le Ministre des Finances peut toutefois accorder remise totale ou partielle de cet accroissement.

- Enfin que la signature de la convention sous seing privé dont le présent acte constitue la réitération authentique est intervenue le quatre décembre deux mille neuf.

2. Le vendeur déclare formellement ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.
3. Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code d'Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus values sur immeubles.
4. Les parties déclarent qu'aucune procédure en règlement collectif de dettes n'a été déposée.
5. En application de l'article 184/bis du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

DÉCLARATION POUR LA T.V.A.

Le vendeur reconnaît avoir reçu lecture des articles 62§2 et 73 du code de la T.V.A. et confirme au notaire instrumentant soussigné, qu'il n'est pas assujetti, même provisoirement, à cette taxe.

DEVOIR D'INFORMATION DU NOTAIRE - DECLARATION

Le notaire instrumentant a informé les parties du contenu de l'article 9 de la loi organique du notariat.

Cet article prévoit que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il attire l'attention des parties, et les avise, qu'il est loisible, à chacune d'elles, de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Les parties ayant, au présent acte, des intérêts pouvant être qualifiés de contradictoires, le notaire instrumentant a fait mention, dans le présent acte, de la communication qu'il

a faite de l'information légale précitée.

Les parties affirment que les notaires soussignés les ont éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'ils leur ont donné un conseil de manière impartiale.

Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DROIT D'ECRITURE

DONT ACTE,

Fait et passé en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur adressé par le notaire Corinne Beaudoul soussigné, dans un délai suffisant pour l'examiner utilement, soit au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties et les notaires ont signé le présent acte.

