

2

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

LE

Par devant Nous. Maître

, Notaire

deuxième canton, membre de la
société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à
responsabilité limitée dénommée
notaires associés »,.

ONT COMPARU

Ci-après dénommés invariablement : "L'ACQUEREUR", ici présent
et qui déclare accepter, déclarant acquérir, **chacun à concurrence d'une
moitié indivise en pleine propriété**, le bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

4

6° 221

Ville de CHARLEROI -1 division - MARCHIENNE-AU-PONT

Une maison de commerce sise rue Delire 6, cadastrée selon extrait cadastral récent sous l'identifiant parcellaire cadastral section B numéro 0083/02M3P0000, pour une contenance de un are vingt-sept centiares (01 a 27 ca).

Remarque : Maison de commerce selon cadastre et attestation urbanistique pour deux logements aux étages selon urbanisme

Revenu cadastral : mille huit-cent deux euros (1802,00 €)

Ce bien étant désigné ci-après comme « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIETE

20 101

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

AUTORISATION JUDICIAIRE

Maître ' comparant aux présentes, a été autorisé à réaliser la présente vente aux termes d'un jugement rendu par la Chambre du # Tribunal de Première Instance du Hainaut, division de Charleroi, en date du #..

Une expédition dudit jugement restera annexée aux présentes.

MODALITES PARTICULIERES

MODALITES DE L'ACQUISITION PAR L'ACQUEREUR

Les modalités de l'acquisition ci-dessous résultent exclusivement de conventions entre les acquéreurs et relèvent de leur responsabilité exclusive. Elles ne peuvent en aucun cas avoir de répercussion sur les droits et obligations des autres comparants.

Faculté de sortie d'indivision (application analogique de l'article 815 du Code civil)

Les acquéreurs déclarent qu'ils ont été informés par le(s) notaire(s) instrumentant(s) du fait que la présente acquisition crée entre eux une indivision, à laquelle l'article 815 du Code civil (stipulant que nul ne peut être contraint de rester en indivision) ne s'applique pas.

Les acquéreurs déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre les parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

PRIX – GARANTIE – REGLEMENT DU PRIX – FRAIS DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

1. Prix :

La vente est consentie pour et moyennant le prix de
payé par l'acquéreur au vendeur, par l'intermédiaire
du Notaire soussigné, préalablement provisionné par le débit du
compte ***** de l'acquéreur / du Notaire ***.

2. Quittance

Le vendeur donne à l'acquéreur quittance entière et définitive de la totalité du prix, cette quittance faisant éventuellement double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet et étant donnée.

3. Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement dénommée Conservation des Hypothèques) est dispensée de prendre inscription d'office pour quelque raison que ce soit lors de la transcription du présent acte.


82/11

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions ci-après ; si ces dernières s'écarteraient de celles contenues dans toute convention intervenue éventuellement entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

1. ETAT DU BIEN-SERVITUDES

Le bien est vendu tel qu'il se poursuit, s'étend et se compose, dans son état au jour de la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, sans garantie des contenances énoncées, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours possible contre le vendeur.

La présente vente étant réalisée par autorité de justice, elle ne donne pas lieu à la garantie des vices (articles 1649 et suivants du Code civil), ni à la rescision pour lésion (article 1684 du Code civil).

2. PROPRIETE-JOUISSANCE-IMPOTS

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Tous les impôts et taxes à caractère réel relatifs au bien sont à charge de l'acquéreur à dater de ce jour.

Le vendeur supportera, s'il en existe, toutes les taxes de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu. Il déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur une somme de _____ euros, représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée de manière forfaitaire. Dont quittance de cette somme.

Il est ici précisé que l'acquéreur a été averti du fait que l'immeuble est vendu en l'état et ne sera donc pas vidé de ses encombrants.

3. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

4. COMPTEURS, RACCORDEMENTS ET CANALISATIONS

Les compteurs et canalisations diverses, que des tiers justifieraient leur appartenir, ne font pas partie de la présente vente. L'acquéreur fera toute diligence pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement pouvant exister. A cet égard, et relativement au raccordement d'eau, le règlement de fourniture d'eau de la Société Wallonne des

0° ddk

Distributions d'Eau stipule expressément ce qui suit :

« En cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation. »

**SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES -
ASSURANCES - CONTRATS PARTICULIERS - PRESENCE
D'IMPETRANTS -**

**SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES MENTIONNEES
DANS LE TITRE DE PROPRIETE**

Le titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par Maître notaire à _____ en date du 17 mai 2006, ne contient pas de conditions spéciales.

Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas grevé de servitudes non apparentes et que lui-même n'en a pas constitué.

L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

ASSURANCES

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature des présentes, et déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

**CONTRATS PARTICULIERS CONCLUS PAR LE VENDEUR OU SES
AYANTS-DROIT RELATIVEMENT AU BIEN ET QUI DOIVENT
ETRE REPRIS PAR L'ACQUEREUR**

Le vendeur déclare que les biens font l'objet d'un contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur, tel qu'une convention de livraison de gaz. Toutefois, le bien a fait l'objet d'une convention de location d'emplacement publicitaire en date du 17 avril 1990 avec la société PUBLICITE BORGNAUX (actuellement JC DECAUX). Ce contrat avait été repris par _____ en date du 17 mai 2006. L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit contrat et s'engage à continuer la location conformément à l'article 1743 du code civil.

PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

Le vendeur déclare également que les biens ne comportent aucune installation solaire photovoltaïque, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en organiser la cession (notamment de certificats verts et autres fruits civils futurs) aux présentes.

PRESENCE D'IMPETRANTS

10^e dt

Le Notaire soussigné précise avoir invité les parties à effectuer les recherches requises sur le site internet du Point de Contact (fédéral) Information Câbles et Conduites (en abrégé « CICC », via www.klim-cicc.be), quant à l'existence de canalisation(s), emprises et impétrants éventuel(s) dans le sous-sol du bien présentement vendu.

STATUT ADMINISTRATIF

A/ DISPOSITIONS FEDERALES

Sécurité et santé des travailleurs sur les chantiers – Communication d'un dossier d'intervention ultérieure (Arrêté du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles)

Les parties ont été avisées de ce que, depuis le 1er mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire (ou titulaire d'un droit réel impliquant une prérogative de jouissance) est tenu pour son bien privatif de constituer, d'alimenter et le cas échéant, en cas de mutation, de remettre à l'acquéreur, un dossier technique, qualifié de « dossier d'intervention ultérieure » (ci-après dénommé, « DIU »).

Interrogé par le notaire sur le point de savoir s'il existe un dossier d'intervention ultérieure pour le bien vendu, le vendeur a répondu **négativement ne disposant d'aucune information à ce propos ayant été récemment désigné judiciaire pour permettre de vendre l'immeuble**. Il ne peut confirmer en outre que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux n'auraient été réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs, pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être établi.

Installations électriques

L'acquéreur déclare qu'il a été informé dès le stade de la publicité qu'il va devoir rénover complètement l'installation électrique.

En conséquence, les parties reconnaissent qu'une visite de contrôle de l'installation électrique est superflue et inutile et conviennent que le vendeur ne doit pas en faire réaliser une dans le cadre de la présente vente.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le vendeur de son obligation d'informer la Direction Générale de l'Energie, Division Infrastructure (boulevard du Roi Albert II, 16 à 1000 Bruxelles), de son intention de démolir ou rénover complètement l'installation électrique. L'acquéreur recevra alors de la Direction Générale de l'Energie un numéro de dossier et une invitation à lui remettre un procès-verbal de contrôle dès que la nouvelle installation électrique sera mise en usage.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des sanctions prévues par ledit Règlement Général et des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation électrique qui ne satisfait pas aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'acquéreur est également attirée sur la nécessité de pouvoir produire, en cas de sinistre, une attestation de contrôle conforme du système électrique domestique par devers sa compagnie d'assurance.


 M. Del

B/ DISPOSITIONS REGIONALES WALLONNES

DROITS DE PREEMPTION

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'aucun droit de préemption ou de préférence conventionnel, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de rachat, ou autre mécanisme juridique entravant la libre transmission du bien visé aux présentes.

Il déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption légal (en vertu par exemple du bail à ferme ou de la législation sur le remembrement, ou en vertu du Code du Développement Territorial).

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, pour les deux appartements composant le bien, par l'expert énergétique

en date du 30 avril 2019.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ces certificats à ce jour.

- Concernant l'appartement situé au premier étage :

Le certificat portant la référence unique 20190430007845 atteste que le bien est catégorisé en classe « G », pour une consommation spécifique d'énergie primaire estimée à 515 kilowattheures du mètre carré par an.

- Concernant l'appartement situé au deuxième étage :

Le certificat portant la référence unique 20190430007916 atteste que le bien est catégorisé en classe « G », pour une consommation spécifique d'énergie primaire estimée à 1073 kilowattheures du mètre carré par an.

Le vendeur remet aux présentes l'original de ces certificats à l'acquéreur.

URBANISME

I. Préambule

Le notaire rappelle ce qui suit :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant, et n'intervient que dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).
- la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume

122 201

du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

- Il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

II. Informations générales

Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative pesant sur le vendeur, l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui appartient de rechercher en fonction du projet qu'il a à propos du bien qu'il acquiert.

L'acquéreur reconnaît, à cet égard, avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, dès avant la signature du compromis de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- Les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
 1. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1 § 2 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
 2. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de vingt ans, laquelle hypothèse est limitée aux actes visés par l'article D.VII., §2/1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
 3. à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1 bis du CoDT, couvrant la réalisation d'actes et travaux antérieurs au premier mars mil neuf cent nonante-huit, et dont les cas d'exception sont visés à l'alinéa 2 dudit article.
- Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation

B

1.3.201

attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

III. Situation existante et future

Les principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien vendu sont repris ci-après.

S'agissant de la situation existante, le vendeur déclare que le bien cadastré comme maison de commerce est actuellement à l'abandon et laissé pour ruine bien qu'ayant été occupé anciennement au rez-de-chaussée comme commerce et les étages comme logements. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. En particulier, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet, en sus de ce qui est mentionné par la Commune, ni d'un permis de lotir ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01 janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Egalement, sur interpellation de l'officier instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente cession n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

S'agissant de la situation future, le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur, ni quant aux autres projets de l'acquéreur à propos du bien présentement acquis.

IV. Informations spécialisées délivrées en application des articles D.IV. 99 et 100 du CoDT.

A. Lettre de la Commune

Requise à cet effet par courrier du notaire instrumentant, la Ville de Charleroi a répondu par sa lettre du 17/10/2018, ce qui suit (extrait littéral sélectif):

« Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Pour Information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant : <http://lamps.wallonie.be/dgo4/site/thema/index.php>.

7. D'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

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

8. 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 parties 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.

9. 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 22 juin 2000 est applicable.

25. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) ;

26. 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 ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux ...) ;

27. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

31. Le bien est situé dans une zone d'Aléa très faible (100) au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

34. Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Observation : Maître, suite à visite en nos services le 17/10/2018, le bien est en ordre pour un rez-de-chaussée commercial et deux logements (un au 1^{er} étage + un au 2^{ème} étage). »

Le vendeur déclare que l'ensemble des renseignements communiqués par la commune tels que repris ci-dessus sont exacts à sa connaissance.

B. Déclarations du vendeur

Complémentairement au contenu de la lettre ci-dessus, le vendeur fait les déclarations suivantes :

a) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et

150 24

environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent, ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

Il déclare également que le bien n'est pas traversé par un sentier ou une voirie communale.

b) Protection du patrimoine – Monuments et sites

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

c) Patrimoine naturel

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

d) Zones à risque

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure telle que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

e) Périmètres visés aux articles D.II.31§2 et D.IV.57 du CoDT dit SEVESO.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas compris dans un périmètre de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ou dans un périmètre de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

f) Zones à risques d'inondation

L'acquéreur reconnaît être informé de ce qu'en vertu de l'article 129 § 4 de la loi relative aux assurances du quatre avril deux mille quatorze, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférentes au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui a été

construit plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 § 4 de la loi relative aux assurances du quatre avril deux mille quatorze.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est situé en zone d'aléa d'inondation très faible..

g) Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- Ne pas savoir si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées ni s'il est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- 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.

ETAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE

Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que:

A. Informations générales :

1. En vertu du Décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, **la présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, **pourrait donner lieu à différents obligations**, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.
2. Pareilles obligations peuvent être imposées, suivant un **mécanisme de responsabilités en cascade** :
 - à l'auteur (présumé) de la pollution du sol, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
 - à défaut, à l'exploitant, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
 - à défaut, à l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire ou le *lessee*, qui jouit d'une maîtrise effective du terrain, pour autant qu'un tel démembrement de propriété existe ;
 - à défaut, le propriétaire du terrain.
3. Les **faits générateurs** déclenchant pareilles obligations étant :
 - La soumission volontaire, au sens de l'article 22 du Décret ;
 - La demande d'un permis d'urbanisme, permis unique ou permis intégré sur un terrain renseigné dans la base de

12-10-14

données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué ;

- La cessation de l'installation ou de l'activité visée, le terme du permis ou de la déclaration l'autorisant, le retrait définitif de permis l'autorisant, l'interdiction définitive de la dite installation ou activité, ainsi que la faillite ;
 - Le dommage environnemental affectant les sols au sens de l'article D.94, 1^o, c) du Livre 1^{er} du Code de l'environnement ;
 - La décision de l'autorité administrative en cas d'indications sérieuses d'une pollution des sols dépassant ou risquant de dépasser les valeurs seuils (ou les concentrations de fonds lorsque ces dernières sont supérieures aux valeurs seuils).
4. Pour autant :
- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol ;
 - de même, est discutée en droit des contrats, la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le cédant - non professionnel de l'immobilier - à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation, pour pouvoir valablement formuler des déclarations quant à l'état de celui-ci.

B. Informations spécifiques

- Conformément à l'article 31 dudit Décret, la cession de tout terrain (bâti ou non-bâti) ou de tout permis d'environnement oblige le cédant à obtenir, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un **extrait conforme de la banque de données de l'état des sols**, et informer immédiatement le cessionnaire de son contenu.
- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 2/7/2019, soit moins d'un an à dater des présentes, a révélé que le(s) bien(s) est (sont) situés en **zone non répertoriée (zone de couleur blanche)**, et dès lors ne sont pas en tant que tels susceptibles d'entraîner les obligations visées à l'article 19 du Décret (sous réserve d'information supplémentaire en sens contraire que détiendrait le cédant, comme visé ci-après le cas échéant).
- Le cédant ou son représentant déclare qu'il **a informé le cessionnaire**, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que ce dernier déclare reconnaître.
- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il **ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s)**, et notamment que :



- l'examen visuel du bien ne fait apparaître aucun indice de substances polluantes ;
- aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour ;
- il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

C. Déclaration du vendeur quant à la titularité d'obligations au sens du Décret

Le cédant confirme, au besoin, qu'il **n'est pas** titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations susvantes, telles qu'énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

D. Déclaration de destination des parcelles

- Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le Décret sols wallon, dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations visées plus avant, sont modulées suivant la destination qui est donnée aux parcelles concernées, selon que ces destinations sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ».
- Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s) sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend affecter la (les) parcelle(s) cédée(s) aux usages suivants : **usage de commerce au rez-de-chaussée et usage résidentiel aux étages**
- Le cédant prend acte de cette déclaration.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, **le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement**, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

E. Possibilité de soumission volontaire au Décret sols wallon

Les parties se déclarent informées de la possibilité, visée à l'article 22 du Décret sols wallons, de se soumettre

19° 201

volontairement aux obligations susvantes, le cas échéant en se limitant à une ou plusieurs des obligations visées à l'article 19, et sans préjudice des articles 29, §1^{er} alinéa 1^{er}, 1^o et 31, §6 alinéa 2. À ce sujet, elles déclarent que **ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.**

ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, (anciennement permis d'exploiter).

Il déclare également que le bien n'est équipé ni d'une citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, ni d'une citerne au gaz d'au moins 300 litres, ni d'une unité d'épuration individuelle, ...).

CODE WALLON DU LOGEMENT

Le notaire soussigné attire l'attention sur :

- a) les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, pour certains petits logements ;
- b) l'exigence d'un permis de location régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certains logements loués ou mis en location à titre de **résidence principale**, pour autant que ces logements soient situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans, à savoir :
 - les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
 - les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),
 - les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement,
 - ainsi que les petits logements loués ou mis en location dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (Kots, ...).

Mais à l'exception des logements visés dans lesquelles le bailleur y a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- c) les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;
- d) et sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

NOTIFICATION A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon, contenues dans le Code wallon de l'agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de

0. - 201

« parcelle agricole », les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus et que le bien n'est pas situé en zone agricole.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le notaire instrumentant.

PRIMES DE LA REGION WALLONNE PERCUES PAR LE VENDEUR

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du 18 juin 2009), selon lequel « Lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur », le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné).

INFORMATION DE L'ACQUEREUR QUANT AUX POSSIBILITES DE PRIMES ENERGIES DE LA REGION WALLONNE

L'acquéreur se déclare dûment informé de la possibilité qui lui est offerte de consulter le site internet <http://energies.wallonie.be>, afin de prendre connaissance des possibilités, conditions et modalités de primes en matière d'économie d'énergie applicables en Région Wallonne.

DECLARATIONS FISCALES

1. Généralités

Lecture est donnée :

- a) de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement ainsi libellé : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».
- b) des articles 62 § 2 et 73 du Code de TVA.

Chacun des vendeurs déclare ne pas être assujetti à la TVA, ne pas faire partie d'une association momentanée et/ou de fait qui a la qualité d'assujetti à la TVA, ni d'une unité TVA, et ne pas avoir vendu dans la période de cinq ans précédant ce jour, un bâtiment (neuf) avec application de la TVA (à titre professionnel ou occasionnel).

Par ailleurs, en application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions du Code des droits d'enregistrement relatives à une éventuelle réduction ou restitution de droits d'enregistrement.

2. Déclarations spécifiques en application du code des droits d'enregistrement

2.1. A la requête de L'ACQUEREUR :

2.1.1 Quant à la BASE TAXABLE (application d'un éventuel abattement)

**Non-revendication de l'abattement pour acquisition de l'habitation unique (Article 46bis CDE)*

L' (les) acquéreur(s), après avoir reçu le commentaire de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, déclare(nt) **ne pas pouvoir** bénéficier de l'abattement pour achat de l'habitation unique.

2.1.2. Quant au TAUX APPLICABLE

**Acquisition soumise au taux de base ordinaire (12,5 %) (Article 44 CDE)*

Après avoir reçu commentaires des articles 44 et suivants du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent :

- **ne pas pouvoir** bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement pour acquisition d'une première habitation modeste, au motif que le revenu cadastral du bien acquis excède le plafond objectif visé à l'article 53bis CDE, tenant également compte des éventuels enfants à charge.
- **ne pas remplir** les conditions permettant de bénéficier du régime spécifique réservé aux marchands de biens.

2.2. A la requête du VENDEUR

**Restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans (article 212)*

Le vendeur a déclaré ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente dans les deux ans (article 212).

3. Impôts sur le revenu et taxation des plus-values :

Les parties (spécialement la partie venderesse) se déclarent bien informées sur les obligations de déclaration et possibilités de taxation existant, le cas échéant, en matière de plus-values immobilières, telles que notamment en cas de vente d'un immeuble (bâti ou non) affecté à l'exercice d'une activité professionnelle en cas de bénéfice(s) ou profit(s) occasionnels de prestation(s), d'opération(s) ou de spéculation(s) ou en cas de plus-values réalisées à l'occasion de la « revente rapide » d'immeubles (bâti ou non-bâti).

De plus, lorsque l'opération est opérée par un contribuable non-résident fiscal belge, le Notaire soussigné est tenu, dans le cadre des actes qu'il reçoit, de percevoir pour compte de l'administration fiscale, soit le précompte professionnel (en cas de plus-value professionnelle), soit une cotisation distincte et libératoire visée à l'article 171 CIR (en cas de plus-value taxable au titre de revenu divers), sous peine de se voir refuser l'enregistrement de l'acte qui authentifiera les présentes.


220 Alt

Interrogé à cet égard, le vendeur déclare ne pas avoir la qualité de non-résident fiscal belge.

CLOTURE

1. Réitération de déclarations :

Après ce commentaire et cette lecture, le vendeur confirme expressément les déclarations faites par lui et déclare en outre qu'à sa connaissance toutes les informations qui y sont reprises et qui résultent des recherches effectuées par ou pour le notaire instrumentant, sont correctes.

L'acquéreur confirme également expressément les déclarations faites par lui.

2. Frais, élection de domicile et communication du projet d'acte

- a) Tous les droits, frais et honoraires de l'acte sont à charge de l'acquéreur.
- b) En vue de l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile à leur domicile respectif mentionné ci-dessus.
- c) Le projet du présent acte a été transmis aux parties au moins cinq jours ouvrables avant ce jour.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance, préalablement à la passation du présent acte, du contenu de celui-ci et de ses annexes éventuelles. Ils déclarent que le présent acte avec ses annexes éventuelles exprime exactement leur volonté commune définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

3. Expédition de l'acte

L'acquéreur déclare que l'expédition du présent acte peut lui être envoyée à l'adresse suivante : à leur domicile actuel.

4. Article 9 de la loi de Ventôse

Les comparants reconnaissent également que le notaire a attiré en temps utile leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et ce, particulièrement, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Les comparants confirment à l'instant qu'ils ne souhaitent pas l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

5. Etat civil – capacité des parties

I. Le notaire instrumentant certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national des personnes physiques.

II. Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national des personnes physiques.

III. Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été



23.04.14

déclaré en faillite;

- n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

6. Droit d'écriture

Le Notaire soussigné déclare que le droit d'écriture perçu à raison du présent acte s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Gosselies, en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentaire de l'acte et de l'annexe, les comparants et le notaire ont signé le présent acte.



2008 2/11

Société
6030 MARCHIENNE-AU-PONT
RPM Charleroi n° 0500.877.019

NOTAIRE
CANTON
DE
L'ETAT
ETUDE NOTARIALE

N° 2020/639
Du 20 NOVEMBRE 2020

L'an deux mille vingt,
Le vingt novembre,

PROCURATION

Ci-après désignée « le mandataire ».

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom :

Acquérir pour le prix de
et aux charges et conditions que le mandataire jugera
convenables, le bien suivant :



Ville de Charleroi – 15ième division –
MARCHIENNE-AU-PONT - 1

Une maison de commerce sise rue Dellre 6, cadastrée selon
extrait cadastral récent sous l'identifiant parcellaire cadastral section B
numéro 0083/02M3P0000, pour une contenance de un are vingt-sept
centiares (01 a 27 ca).

Remarque : Maison de commerce selon cadastre et
attestation urbanistique pour deux logements aux étages selon
urbanisme

Obliger les comparants solidairement et indivisiblement à l'exécution de toutes charges et obligations aux époques et de la manière où elles seront stipulées audit acte.

Payer le prix comptant ou obliger les constituants à leur paiement en principal et intérêts, aux époques et de la manière qui leur seront stipulées ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi.

Exiger toutes justifications; se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

Signer tous actes.

Faire procéder à toutes formalités aux livres ou registres fonciers.

Faire toutes dénonciations, notifications et offres de paiement; provoquer tous ordres.

Payer le prix de l'acquisition entre les mains des vendeurs ou des créanciers inscrits; faire toutes consignations.

Faire toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat.

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, faire toutes déclarations d'état civil et faire généralement tout le nécessaire aux bonnes fins desdits actes, promettant d'avance ratification.

DECLARATION RELATIVE A L'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné :

- atteste l'identité des comparants au vu des documents d'identité probants.
- certifie exact les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants soit au vu des documents requis par la loi, soit au vu du registre national dont le numéro d'inscription est mentionné ci-avant.

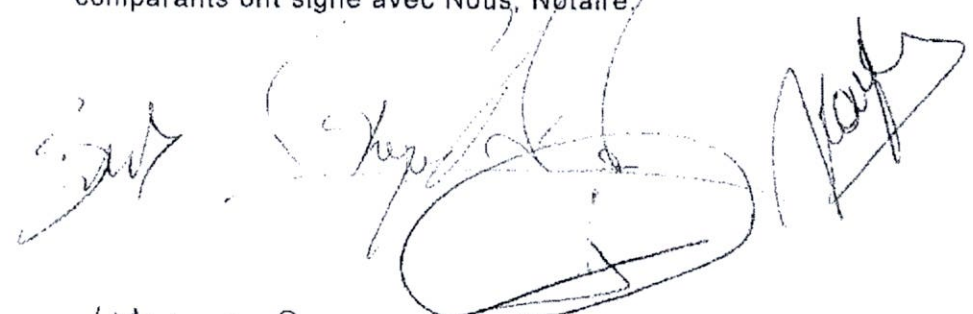
ENREGISTREMENT - DROIT D'ECRITURE

Cette procuration est visée dans l'article 9, §3 de la loi du 25 ventose an XI portant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exonérée du droit d'écriture conformément l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

DONT ACTE

Fait et passé à Marchienne-au-Pont, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.


Pour acquisition conforme.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire [REDACTED] (Charleroi) le 20-11-2020, répertoire 2020/629

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

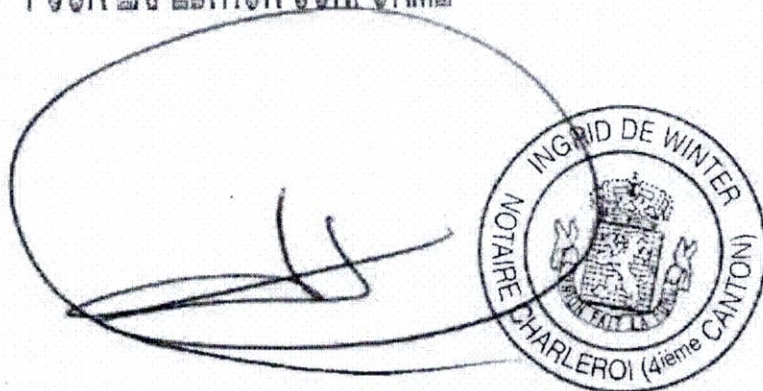
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 [REDACTED]

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 19180

Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

POUR EXPÉDITION CONFORME



3

Mandons et ordonnons à tous huissiers de justice à ce requis de mettre la présente ordonnance à exécution;

A Nos procureurs généraux et à Nos procureurs du Roi près les tribunaux de première instance, d'y tenir la main et à tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis;

En foi de quoi la présente ordonnance a été signée et scellée du sceau du tribunal.

POUR EXPÉDITION CONFORME délivrée à la partie
C/O _____, [avocat, son
conseil], [huissier de justice], le ____ / ____ / ____

Le Greffier-chef de service,

[Signature]

DROITS :

Volume n° 3401

23 pages à 3 Euros

ACQUITTES : _____ Euros

DUS : _____ Euros (Ordonnance du B.A.J. du ____ / ____ / ____)

art 280,3 CODEG-

