

- 201500705.

e. Reg - emig v
hyp v
1 h/ve v

INOT/5541

**L'AN DEUX MILLE QUINZE.
Le trente décembre.
Par devant Nous, Maître Nicolas ROUSSEaux, Notaire
résidant à CHARLEROI.**

ONT COMPARU : _____



DESCRIPTION DU BIEN.

I. Ville de CHARLEROI – dixième division – MARCINELLE

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé « _____ », sis à _____, où l'immeuble porte le numéro _____, érigé sur la parcelle cadastrée ou l'ayant été section _____ numéro _____ pour une superficie de trente-neuf ares soixante centiares (39 a 60 ca), mais anciennement cadastrée section A numéros 100 u 3 ; 109 q, 109 r et 110 o 3 pour une superficie de quarante-trois ares trente centiares (43 a 30 ca), de cette même dernière superficie d'après titre, tenant outre à ladite Avenue, à Jean DUPONT-ALBERTY, au Domaine de l'OFFICE NATIONAL DES PENSIONS ET CONSORTS, à la Société SOCIETE IMMOBILIERE DE LA BASSE SAMBRE ET CONSORTS, à Pierre HANCE-LESSEIGNE, à la Société LEDEM, à la Société MEDIVARM, et à Cécile KERNIER, ou représentants :

1) **L'appartement F2**, au deuxième étage, comprenant :

a) **En propriété privative et exclusive** :

- L'appartement proprement dit d'une superficie de cent quatre mètres carrés quarante décimètres carrés, comprenant : living, cuisine, water-closet, hall de jour, salle de bains, office, trois chambres et un balcon de huit mètres carrés cinquante-quatre décimètres carrés.

b) **En copropriété et indivision forcée** :

Selon le titre de propriété des vendeurs :

- vingt-quatre/millièmes des parties communes dans la répartition 1 ;

- vingt-cinq/millièmes set/dixièmes de millième des parties communes de la répartition 2 ;

- nonante/six mille deux centièmes des parties communes de la répartition 3 ;

- neuf/six mille deux centièmes vingt-cinq centièmes de six mille deux centième des parties communes de la répartition 3.

2) **La cave numéro 9** comprenant :

a) **En propriété privative et exclusive** :

- Le local proprement dit avec sa porte, d'une superficie de quatre mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés.

b) **En copropriété et indivision forcée** :

Selon le titre de propriété des vendeurs :

- un/demi millième des parties communes dans la répartition 1 ;

- six/dixièmes de millième des parties communes dans la répartition 2.

Selon l'acte ci-après vanté reçu par le Notaire ROUVEZ, le vingt-cinq avril mille neuf cent nonante-six, les biens ci-avant sub 1) et 2) comprenant ensemble en copropriété et indivision forcée :

- vingt-six/millièmes quatorze/centièmes de millième des parties communes de la répartition 1 ;

- vingt-huit/millièmes vingt/centièmes de millième des parties communes de la répartition 2.

Le tout repris actuellement au cadastre sous #A2/F2/C9 et cadastrée selon extrait cadastral récent section A numéro **0109WP0006**.

Revenu cadastral : 1.294,00€.

II. Ville de CHARLEROI – dixième division – MARCINELLE

Dans un ensemble de garages situé à proximité de l'Avenue Paul Pastur, à laquelle il a accès, selon titre de propriété, par la rue Cognioul et actuellement, selon déclaration du vendeur, par le passage du Building voisin dénommé _____, érigé sur la parcelle cadastrée ou l'ayant été section _____ numéro _____ pour une superficie de vingt-neuf ares vingt-six centiares, mais d'une superficie d'après titre ancien de vingt-neuf ares vingt-six centiares cinquante-quatre décimilliaires, tenant outre à ladite Avenue, à la Société SUD MOTOR, à la Société COGESTIC, à l'Association UNION PHARMACEUTIQUE DE L'ARRONDISSEMENT JUDICIAIRE DE CHARLEROI, à la veuve César GHISLAIN_MARTIN (étant la rue Cognioul), à Remo VAGNINI et Paola BAGLIONE, à la Société SOCIETE IMMOBILIERE DE LA BASSE SAMBRE ET CONSORTS, et au Domaine de l'OFFICE NAIONAL DES PENSIONS ET CONSORTS, ou représentants :

Le garage numéro 84, comprenant :

a) **En propriété privative et exclusive** :

- Le local proprement dit avec sa porte, d'une superficie de dix-sept mètres carrés dix décimètres carrés.

b) **En copropriété et indivision forcée** :

- treize/millièmes, quarante/centièmes de millièmes des parties communes, dont le terrain.

Le tout repris actuellement au cadastre sous #G84 et cadastré selon extrait cadastral récent section A numéro **0107R5P0041**.

Revenu cadastral : 79,00€.

ORIGINE DE PROPRIETE.



En ce qui concerne les biens repris sub I :

En ce qui concerne le bien repris soub II :

En ce qui concerne tous les biens :

CONDITIONS GENERALES

1. Garanties.

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit, contre tous troubles, évictions, empêchements quelconques et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2. Etat du bien - Mitoyenneté.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait à la date du 9 novembre 2015, sans recours contre la partie venderesse, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices cachés du sol et du sous-sol ; l'acquéreur renonçant expressément à tous recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance de vice caché par le vendeur.

Le vendeur déclare, de bonne foi mais sans garantie, qu'à sa connaissance, le bien n'est pas affecté de vice caché.

La mitoyenneté des haies, clôtures et murs séparatifs d'avec les propriétés voisines n'est pas garantie.

3. Servitudes.

Ledit immeuble est vendu avec toutes les servitudes actives et passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à la partie acquéreuse de faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, si ce n'est celles pouvant résulter des actes de base et actes de base modificatifs dont question ci-dessus.

4. Superficie.



La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, en conséquence la différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus indiquée excédât-elle même un vingtième, fera profit ou perte pour la partie acquéreuse, sans indemnité de la partie venderesse ni recours contre elle.

5. Assurance.

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie; il s'engage à ne mettre fin à sa police que huit jours au moins après la date des présentes.

L'acquéreur fera, dès ce jour, son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

6. Subrogation.

La partie acquéreuse sera, à compter de ce jour, subrogée dans tous les droits et actions de la partie venderesse à l'égard des biens vendus, et plus spécialement dans les droits et toutes les indemnités généralement quelconques, qui pourraient lui appartenir vis-à-vis des sociétés minières à raison des dégâts à la surface, privation de jouissance, moins-value et autres.

7. Compteurs - Contrats de fournitures et abonnements.

L'acquéreur devra continuer et reprendre pour le temps restant à courir, tous contrats pouvant exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs.

Il paiera et acquittera toutes redevances des chefs ci-dessus, à compter des plus prochaines échéances.

Les compteurs et canalisations et tous objets que des administrations ou des tiers justifieraient leur appartenir et qui seraient placés dans le bien présentement vendu sont réservés et ne font pas partie de la présente vente.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée par le Notaire instrumentant sur les dispositions du règlement de fourniture d'eau imposées par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule :

a. que toute mutation de propriété d'un immeuble raccordé doit être signalée par vendeur et acquéreur à la S.W.D.E. dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente;

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

8. Frais.

L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires du présent acte.

STATUT IMMOBILIER

Le bien, objet des présentes, fait partie d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

1. STATUTS DE COPROPRIETE

Les statuts de l'immeuble comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés savoir :

- S'agissant de l'immeuble dénommé ' _____ ' ,
sis _____ : (biens sub I)

Lesdits biens sont repris à l'acte de base reçu par le Notaire Ginette NOIRSENT, ayant résidé à Monceau-sur-Sambre, substituant le Notaire Yves NASSEAU, ayant résidé à Dampremy, le vingt-huit novembre mille neuf cent soixante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Charleroi, le trente décembre suivant, Volume 5402 numéro 7, modifié par acte reçu par ledit Notaire NASSEAU, le cinq septembre mille neuf cent septante-trois, transcrit audit Bureau des Hypothèques, le dix-huit du même mois, Volume 6148 numéro 27, par acte reçu par le Notaire Annie D'HAeyer, à Dampremy, le dix-huit septembre mille neuf cent septante-cinq, transcrit audit Bureau des Hypothèques, le trente du même mois, Volume 6557 numéro 24, et par acte reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, le vingt-cinq avril mille neuf cent nonante-six, transcrit audit Bureau des Hypothèques, le vingt-quatre mai suivant, Volume 11.783 numéro 1.

- S'agissant du garage (bien sub II)

Ledit bien est repris à l'acte de base reçu par le Notaire Yves NASSEAU, ayant résidé à Dampremy, le trois janvier mille neuf cent soixante-huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Charleroi, le vingt-cinq du même mois, Volume 5279 numéro 13.

Ces actes contiennent la description complète de l'immeuble et un règlement de copropriété qui organise et régit les rapports de voisinage en détaillant les droits et devoirs liés à l'état de copropriété.

Le vendeur s'engage à remettre copie de ces actes à l'acquéreur dans les quinze jours des présentes au plus tard.

L'acquéreur se reconnaît, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. Il s'engage à les respecter et les faire respecter par ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

Tous actes translatifs et déclaratifs de droits réels et de jouissance relatifs aux biens faisant l'objet des présentes contiendront la mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes, ainsi que des actes de base modificatifs, qu'il se reconnaît subrogé dans les droits et obligations qui en résultent, qu'il s'engage à les respecter et les faire respecter par ses successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tout titre et qu'il s'engage à se conformer en tous points aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

2. INFORMATION PREALABLE

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance, antérieurement à ce jour, des informations et documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 de l'article 577-11 du Code civil;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le relevé des éventuelles procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;



5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

3. CHARGES, DEPENSES, FRAIS

En vue de la répartition des charges, dépenses et frais, les parties confirment que le transfert de propriété acquiert date certaine à la signature des présentes.

3.1. Dépenses, frais et dettes visés à l'article 577-11 du Code civil

Conformément à l'article 577-11 § 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 24 novembre 2015 :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le 8 décembre 2015. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de la réponse du syndic et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

3.2. Charges communes ordinaires ou périodiques - Fonds de roulement.

Les charges communes ordinaires ou périodiques sont supportées par l'acquéreur, en sa qualité de locataire, depuis la prise de cours du bail. Elles continueront à être supportées par l'acquéreur en sa qualité de propriétaire, à compter de ce jour.

3.3. Charges exceptionnelles et/ou non périodiques, fonds de réserve.

3.3.1. Répartition de ces charges.

L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la signature du présent acte, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date du présent acte et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date du présent acte, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date du présent acte, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Il en ira de même des charges résultant d'une décision postérieure à la signature du présent acte ; en revanche, elles seraient supportées par le vendeur si elles résultaient d'une décision antérieure à ce jour et si la demande de paiement était également antérieure à ce jour.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait eu lieu entre la conclusion de la convention sous seing privé de vente et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister. En outre, toutes les décisions prises par cette assemblée générale sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

3.3.2. Fonds de réserve.

Le vendeur déclare qu'il existe un fonds de réserve pour charges exceptionnelles.

Conformément à l'article 577-11 § 5 2° du Code civil, la part de la venderesse dans ce fonds ne fait pas partie de la vente et demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve seront supportés par le vendeur seul pour autant qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale tenue avant la date du présent acte et que le paiement soit demandé avant cette date.

Les appels de fonds ultérieurs seront supportés par l'acquéreur. Il en sera de même des appels de fonds décidés antérieurement à cette même date, mais dont le paiement n'a pas encore été demandé.

3.4. Décompte

Les parties mandatent le syndic pour procéder à l'établissement des décomptes définitifs et de la répartition des sommes selon les conventions qui précèdent.

4. INSTANCE EN JUSTICE

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il existe des procédures judiciaires concernant des créances de la copropriété à l'égard de copropriétaires.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. ASSURANCES

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes en vertu d'une police collective à tout l'immeuble.

L'acquéreur sera tenu de reprendre les obligations du vendeur à compter de ce jour.



A cette fin, les parties informeront sans délai le syndic de la présente vente, en vue de faire procéder aux avenants nécessaires à la date du transfert de propriété, c'est-à-dire à compter de ce jour.

L'acquéreur se conformera en tous points aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant les assurances.

6. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - SYNDIC

Le vendeur déclare que l'association des copropriétaires a son siège en l'immeuble, et que le syndic :

- de l'immeuble Résidence CHAUMONT est Monsieur LETELLIER, domicilié à 6001 Marcinelle, Avenue Paul Pastur, 84.

- de l'ensemble de garages est SOBER Syndic, Place de la Villette, 11 à 6001 Marcinelle.

7. ASSEMBLEES GENERALES - SUBROGATION

L'acquéreur sera subrogé à compter de ce jour dans les droits et obligations du vendeur relativement aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'engage à s'y conformer en tous points.

PROPRIETE – JOUISSANCE – IMPOTS

1. Propriété.

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour.

2. Jouissance.

Le bien est actuellement occupé par l'acquéreur, en sa qualité de locataire.

En conséquence, l'acquéreur en aura la jouissance par la possession réelle et personnelle, en qualité de propriétaire, à compter de ce jour.

3. Impôts.

La partie acquéreuse sera tenue de payer et supporter toutes les impositions et taxes généralement quelconques y relatives à compter de ce jour.

L'acquéreur paye ce jour au vendeur, sa quote-part pour le précompte immobilier de l'année en cours, dont quittance.

PRIX

DÉCLARATIONS ET MENTIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

1. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME - ENVIRONNEMENT

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

a. Information circonstanciée :

1) Le vendeur déclare qu'il résulte de la lettre adressée par la Ville de Charleroi en date du quatorze décembre deux mille quinze, dont question ci-après, que :

« 1. Les biens sont situés en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Les biens sont situés dans le périmètre du lotissement périmé 52011-LTS-0499-00 autorisé par le Collège du 12/07/1961;

2. néant

3. Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er 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;

Le bien a fait l'objet du (des) permis d'environnement suivant :

- un permis d'environnement en cours et qui a pour objet "Pouvoir remettre en activité une station-service existante comprenant:

- deux réservoirs enfoui à double paroi chacun d'une capacité de stockage de 25.000 l compartimentés en :

- 25.000 l d'essence,

-20.000 l de diesel,

- 5.000 l de mazout de chauffage,

- un compresseur d'air d'une puissance installée de 1,8 kW débitant dans une cuve d'air comprimé d'une capacité nominale de 125 l,

- une chaudière utilisant comme combustible le mazout d'une puissance calorifique nominale utile de 78 kW,

- un système débourbeur - séparateur d'hydrocarbures d'une capacité de 850 l.", et dont les références sont PE/2015/0019(Dossier en cours)(parcelle 10 A 109 T, 10 A 109 W, Avenue Pastur - Marcinelle)

Demandeur à l'époque: Cécile KERMER

4. et 5. néant

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 22/06/2000 est applicable;

8. à 16. néant

17. Le bien est actuellement raccordable à l'égout

18. à 22. néant

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 ; de même 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...)

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

25. néant

Observation : néant. »

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Charleroi, en date du quatorze décembre deux mille quinze, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du dix-huit novembre deux mille quinze.

b. Engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2, alinéa premier du CWATUPE.

Il ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c. Information générale : Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2, alinéa premier du CWATUPE, 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 d'urbanisme;

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.

Les parties privatives du bien vendu ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement général sur la protection de l'environnement.

III. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine;

- ni situé dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement

de cours d'eau, conformément à la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE.

IV. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE ;

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136*bis* du CWATUPE et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, etc.).

V. Assainissement des sols pollués et sites d'activités économiques à réhabiliter

Les parties déclarent avoir été informées par les Notaires soussignés de la modification de l'article 85 du CWATUPE opérée par le décret du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « *données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols)* » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

L'article 85 paragraphe premier, alinéa 1, 3° du CWATUPE, quoique entré en vigueur le dix-huit mai deux mil neuf, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte ni créée ni – a fortiori – opérationnelle. Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties marquent leur accord sur la réalisation du présent acte.

En application dudit décret wallon, le vendeur déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret ;

- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien

présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

2. CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire soussigné sur la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le premier mai deux mil un, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas avoir effectué ou fait effectuer de travaux visés par cet Arrêté Royal, depuis le premier mai deux mil un.

3. CODE WALLON DU LOGEMENT – PERMIS DE LOCATION

Les comparants déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes est pourvu d'un détecteur de fumée. Si un détecteur complémentaire devait être placé conformément aux dispositions légales, l'acquéreur en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

4. CITERNE A MAZOUT

Les comparants déclarent avoir été informés par le Notaire soussigné, en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout enterrée ou aérienne d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres, de l'obligation d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers et de l'équiper d'un système anti-débordement.

A cet égard, le vendeur déclare que les parties privatives du bien vendu ne contiennent pas de citerne à mazout d'une capacité de 3000 litres ou plus.

5. REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les comparants déclarent avoir été informés par le Notaire soussigné des dispositions du Règlement Général sur les

installations électriques du 10/03/1981 (modifié par arrêté royal du 25/06/2008).

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 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 14 décembre 2015 dressé par CERTINERGIE il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. 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'acheteur 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 des mains du vendeur.

6. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du vingt-sept mai deux mil dix modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mil neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20151218010700 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-Philippe GIVRON (n°CERTIF-P2-02059) le 18 décembre 2015.

L'acheteur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat des mains du vendeur.

Ce certificat est valable pendant dix ans.

7. AIDES REGIONALES

Le vendeur déclare être informé des dispositions 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'une aide aux personnes physiques dont l'article 5 stipule ce qui suit :

« 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 ».

Les aides régionales concernées par ce régime sont les primes à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration, et les primes relatives aux logements conventionnés.

Interrogé à ce sujet, le vendeur déclare qu'il **n'a bénéficié d'aucune aide** rentrant dans l'une de ces catégories.

8. POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATION CABLES ET CONDUITES

Le Notaire Nicolas ROUSSEAUX, soussigné, informe l'acquéreur qu'il existe sans doute des câbles de gros gabarit passant au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes, et qui pourraient être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.

Cette information peut être vérifiée auprès des services CICC.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

DÉCLARATIONS ET MENTIONS FINALES

1.- Déclarations diverses

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun des comparants 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'être pas en état de faillite;
- n'être pas sous statut de protection judiciaire ou extra-judiciaire ;
- ne pas avoir conclu de contrat de cohabitation légale.

2.- Dispense d'inscription d'office.

La partie venderesse dispense formellement Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

La partie venderesse déclare avoir, au préalable, été avertie par le Notaire Nicolas ROUSSEAUX, soussigné, de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

3.- Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

4.- Certificat d'état-civil.

Les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties sont certifiés exacts par le notaire instrumentant au vu des pièces requises par la loi.

5.- Déclarations fiscales

5.a. Dans le chef de la partie venderesse

- Après avoir été éclairée par le Notaire Nicolas ROUSSEAUX, soussigné, sur les conditions à remplir pour bénéficier d'une éventuelle restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, la partie venderesse a déclaré ne pas être en mesure de bénéficier de cette restitution ;
- La partie venderesse déclare avoir eu son attention attirée par le Notaire Nicolas ROUSSEAUX,

soussigné, sur l'article 90, 8° et 10° du Code d'impôts sur les revenus relatif à la taxation des plus-values sur immeubles.

5.b. Dans le chef de la partie acquéreuse

Après avoir été éclairée par le Notaire Nicolas ROUSSEUX, soussigné, sur les conditions à remplir pour bénéficier d'une éventuelle réduction des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse a déclaré ne pas être en mesure de bénéficier de cette réduction.

5.c. Répression des dissimulations

Le Notaire donne lecture aux parties de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement libellé comme suit: "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

5.d. Déclaration relative à la taxe sur la valeur ajoutée

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par le notaire Nicolas ROUSSEUX, soussigné, des articles soixante-deux, paragraphe deux et septante-trois du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Ensuite de quoi, la partie venderesse déclare :

1/ Ne pas avoir la qualité d'assujettie, tenue au dépôt de déclarations périodiques.

2/ Ne pas avoir la qualité d'assujettie, non tenue ou dispensée du dépôt de déclarations périodiques et ne pas être immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

3/ Ne pas avoir eu la qualité d'assujettie visée à l'article huit, paragraphe deux ou trois du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (occasionnellement) dans les cinq dernières années précédant ce jour.

4/ Ne pas avoir la qualité d'assujettie établie à l'étranger ayant fait agréer un responsable en Belgique.

5/ Ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée, qui a la qualité d'assujettie.

6/ Ne pas être membre d'une unité T.V.A. au sens de l'article 4§2 du Code T.V.A.

6.- Mentions imposées par la loi organique du notariat.

a) Certification d'identité.

Le Notaire instrumentant déclare que les noms, prénoms et domiciles des parties lui ont été établis par leur carte d'identité.

Les comparants déclarent que c'est avec leur accord exprès que leur numéro au registre national figure au présent acte.

b) Projet.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du projet plus de cinq jours ouvrables avant la date de ce jour.

c) Intérêts contradictoires – engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné certifie que le droit d'écriture de cinquante euros (50,00€) a été acquitté par l'acquéreur.

DONT ACTE

Fait et passé à Charleroi, en l'Etude du Notaire ROUSSEAUX soussigné, date que dessus.

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 ont signé avec nous, Notaire.