

Devant nous, Jean-Louis MENNE, Notaire à la résidence de Couillet/Ville de Charleroi et Jean-Jacques COPPEE, Notaire à la résidence de Marchienne-au-Pont/Ville de Charleroi, le premier nommé tenant minute.

ONT COMPARU :

Ci-après dénommé "LE VENDEUR".

Comparant dont l'identité a été établie au vu du registre national des personnes physiques et de la carte d'identité.

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR".

EXPOSE PREALABLE

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 disproportionnés est constatée.

CECI EXPOSE, les comparants es-dites qualités ont requis les notaires instrumentants d'acter authentiquement les conventions directement intervenues entre eux, savoir :

Le vendeur a déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de droit, à l'acquéreur qui accepte, en son nom personnel, le bien suivant :

**VILLE DE CHARLEROI, neuvième division (52.014), ex COUILLET –
matrice cadastrale : 08887 :**

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, ensemble sis à la rue des Fougères, où la maison porte le numéro 111/A, cadastré ou l'ayant été, section B, numéro 51/R, pour une superficie de trois ares, tenant, outre à la dite rue, au vendeur et au DOMAINE DE LA VILLE DE CHARLEROI, ou représentants.

Revenu cadastral : neuf cent cinquante et un euros (951,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE.

CONDITIONS GENERALES.

A) Le bien est vendu :

- pour quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques ;

- dans son état actuel, connu de l'acquéreur et avec ses défauts ou vices, même cachés, le vendeur ne donnant aucune garantie de ce chef mais déclarant n'en connaître aucun caché ;
- avec toutes les servitudes, même non apparentes ou discontinues, qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre le vendeur ; ce dernier déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude, sauf ce qui serait écrit ci-après sous (Rappel de) "conditions spéciales" et qu'il n'en a lui-même concédé aucune ;
- sans garantie de contenance, toute différence constatée, fût-elle d'un vingtième ou supérieure, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

B) Tous droits et actions pouvant appartenir au vendeur suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, notamment minières, font partie de la vente.

C) L'acquéreur fera dorénavant son affaire personnelle de l'assurance contre les risques d'incendie et autres et il lui appartient, dans son intérêt, de prendre dès aujourd'hui toutes dispositions à ce sujet.

D) L'acquéreur fera, à compter de son entrée en jouissance, son affaire personnelle de tous contrats de fourniture et location de compteurs d'eau, gaz, électricité et autres ; il devra transférer à son nom les contrats en cours dans les huit jours des présentes.

E) Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à charge de l'acquéreur.

\$En outre, afin de bénéficier de la réduction des honoraires prévue par l'article 117, paragraphe 2 de la loi Ventôse, l'acquéreur déclare :

- que l'immeuble présentement acquis est sa première habitation ;
- que l'immeuble est entièrement et uniquement affecté à l'habitation familiale ;
- que l'acquisition a été financée à plus de cinquante pour cent par un prêt hypothécaire souscrit auprès de la Société \$.

CONDITIONS SPECIALES.

La présente vente a lieu, en outre, aux conditions suivantes, que les parties s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants droit et ayants cause à tout titre, à respecter et à faire respecter, savoir :

Servitude par destination du père de famille.

La division des biens dont question ci-après pourrait entraîner un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents.

Il peut en être ainsi notamment des bâtiments, fenêtres et ouvertures situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, etc ...) et des raccordements aériens (électricité,

télédistribution, etc ...) ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttière, cette énumération étant exemplative et non limitative.

Cet état de choses sera maintenu à titre de servitude par destination du père de famille.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES.

Le procès-verbal de vente publique dressé et clôturé par le notaire Pierre MENNE, ayant résidé à Couillet, le 16 novembre 1960, stipule textuellement ce qui suit :

- au titre : "RAPPEL DE PLAN"

"Telle que cette parcelle est reprise et figurée sous teinte bistre et désignation de premier lot en un plan dressé par Monsieur Octave Collet, géomètre-expert immobilier de Couillet, sous la date du huit octobre mil neuf cent cinquante quatre, lequel plan dûment timbré et enregistré et auquel les parties seront tenues de se conformer est demeuré annexé à un acte passé devant Maître Pierre MENNE, notaire soussigné, le quatre novembre mil neuf cent cinquante quatre portant vente par Monsieur Jules Mesureur et Madame Dewez-Mesureur à Monsieur Georges Lambermont."

- au titre : "RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES"

"A l'acte prévauté du notaire soussigné en date du vingt quatre novembre mil neuf cent cinquante quatre, il est textuellement stipulé ce qui suit :"

""1) Il ne pourra être construit sur le terrain vendu aucun des établissements dangereux, insalubres et incommodes énumérés dans l'arrêté royal du trente et un mai mil huit cent quatre vingt sept et dans les arrêtés royaux subséquents relatifs au même objet.""

""2) Alignements – niveaux – autorisations.""

""Pour les constructions à élever sur leur terrain, ainsi que pour les clôtures, les acquéreurs devront se pourvoir auprès des autorités compétentes et notamment auprès de l'administration de l'urbanisme, des autorisations nécessaires, suivre les alignements et niveaux que donneront ces autorités et se conformer à toutes les prescriptions légales, le tout sans aucune intervention des vendeurs ni recours contre eux.""

""Pour autant que de besoin, il est stipulé que les acquéreurs ne pourront réclamer aux vendeurs, aucune indemnité dans le cas de refus d'autorisation de bâtir, modification des alignements et nivellements, ni du chef d'élargissement ou de rétrécissement des voies et places décrétées ou existantes, ni pour l'établissement ou suppression des pans coupés des angles aux voiries projetées.""

""La présente clause n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.""

""3) Les lots se limitent entre eux et suivant les lignes séparatives indiquées au plan.""

""Les clôtures seront établies suivant la loi ou les règlements en usage dans la commune.""

""Les acquéreurs ne pourront réclamer aucune mitoyenneté aux vendeurs.""

""Ils ne pourront réclamer le prix de la mitoyenneté des murs que des tiers acquéreurs des terrain voisins et seulement lorsque les tiers acquéreurs auront élevé les bâtisses.""

""4) En cas d'aliénation, les acquéreurs s'engagent à imposer aux nouveaux acquéreurs au profit des vendeurs et de leurs ayants-droit toutes les obligations stipulées aux présentes et non encore remplies par eux sans qu'il puisse cependant résulter de là aucune novation.""

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions spéciales rappelées ci-dessus, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu et reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, une copie du plan précité.

URBANISME.

A) Conformément à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'énergie, le vendeur déclare que :

* à sa connaissance, le bien immobilier, objet des présentes, (ainsi qu'il résulte d'une lettre de l'Administration Communale du 25 octobre 2010, dont question ci-après) :

- est repris en partie en zone d'habitat et en partie en zone de Services publics et d'équipements communautaires 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 ;
- n'est pas repris dans un autre plan d'aménagement, que les plans communaux d'aménagement numéros P.C.A. 52011 et P.C.A. 0051-01, dont question dans la lettre de l'Administration communale, où il est repris en zone de recul, en zone réservée aux constructions principales contiguës, en zone réservée aux annexes et en zone de cours et jardins ;
- n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept non périmé ni d'aucun certificat d'urbanisme ;
- est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - o isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
 - o 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 ;
 - o règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;
- 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 ;
- le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

* en conséquence, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux, visés à l'article 84 dudit code, qui ne peuvent être accomplis tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

* à ce jour, il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et il ne lui en a été signifié aucun ;

* aucun projet ou avant-projet de la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ne lui a été notifié ;

* le bien n'est pas repris dans la liste des bâtiments insalubres.

* aucune notification relative au droit de préemption visé à l'article 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E. ne lui a été adressée ;

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme, tant pour avoir été éclairé par les notaires soussignés que pour avoir reçu copie dudit article 84.

Les notaires signalent en outre qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

B) Interrogée par le notaire MENNE, l'Administration Communale n'a pas communiqué, par sa lettre du 25 octobre 2010 dont copie intégrale a été remise antérieurement à l'acquéreur, qui le reconnaît, d'autres renseignements urbanistiques que ceux précisés ci-avant, sauf ce qui est repris ci-après :

« 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. »

DIVISION

Conformément à l'article 90 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le plan de division a été communiqué ainsi qu'une attestation précisant la nature du présent acte et la destination des lots, le 6 octobre 2010, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire-délégué, par nous Notaire, par lettre recommandée.

Les parties ont déclaré donner la destination suivante aux lots :

- le lot restant appartenir au vendeur sera affecté sans autre usage que celui du passé ;
- le lot présentement vendu sera affecté sans autre usage que celui du passé.

Aucune réponse n'a été adressée par le fonctionnaire-délégué.

En date du 25 octobre 2010, ladite administration communale nous a notifié les observations suivantes :

"Observation : En ce qui concerne la division, puisqu'elle entraîne la création de lots déjà bâtis, un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire conformément à l'article 90 du CWATUPE. Nous n'avons pas d'autres remarques à formuler."

Le vendeur déclare que la présente division n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisme et que le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme et que dès lors il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 dudit code.

Le notaire informe les parties aux présentes et les avertit :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés audit article 84 à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme

ZONES INONDABLES

Les articles 68-1 à 68-8 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, prévoient qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone.

D'autre part, le site de la Région wallonne, dénommé :

<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&nodes=32&snode321#>

cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que les biens objets des présentes ne se situent pas dans le périmètre d'une telle zone.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

CITERNE A MAZOUT

Les parties déclarent avoir été averties, 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.

ASSAINISSEMENT DU SOL

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E. opérée par le décret du 5 décembre 2008, relatif à la gestion des sols, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les "*données relatives au bien inscrite 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, §1er, al. 1, 3° du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mil quatre, 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 - à fortiori - opérationnelle.

Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

En application du Décret wallon, le vendeur déclare :

1. 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 telle pollution.
2. 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 en vigueur en Région wallonne.
3. 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 de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu.

CODE WALLON DU LOGEMENT – PERMIS DE LOCATION

Les comparants déclarent que les notaires soussignés ont attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

a) sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

- 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, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,
- ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...)

à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait 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 ; ainsi que sur 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

b) sur l'obligation, à dater du premier juillet deux mil six, d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

PROPRIETE JOUISSANCE IMPOTS.

L'acquéreur aura à partir d'aujourd'hui la propriété et la jouissance du bien par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation ainsi que le déclare le vendeur.

\$étant déjà occupé par lui depuis le \$ suite à accord pris antérieurement avec le vendeur.

L'acquéreur devra payer et supporter toutes les impositions et taxes quelconques relatives au bien vendu, \$à compter de son entrée en jouissance et le cas échéant, au prorata de celle-ci. \$à compter du \$, date à laquelle l'acquéreur a pris possession de l'immeuble.

PRIX.

DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES.

A) Lecture a été donnée :

de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sanctionnant les dissimulations dans le prix et les charges ;
des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur a déclaré posséder la qualité d'assujetti habituel à cette taxe et y être immatriculé sous le numéro 0829.421.264.

B) \$L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

\$1° hypothèse : pas de réduction des droits Mais prêt social

B) Afin d'obtenir le taux de 10%, comme déterminé à l'article 44 du Code des Droits d'Enregistrement, l'acheteur déclare que l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit hypothécaire conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social.

REGLEMENTATION SUR LE BIEN-ETRE DES TRAVAILLEURS

Après avoir été interrogé par les notaires instrumentants, le vendeur déclare ne pas avoir effectué, depuis le premier mai deux mil un, de travaux motivant la remise à l'acquéreur d'un dossier d'intervention ultérieure.

Il n'existe donc pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

Les notaires soussignés ont également attiré l'attention des parties sur l'éventuelle obligation d'avoir, conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, un coordinateur de travaux.

INSTALLATION ELECTRIQUE

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 \$ dressé par \$ 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'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

S(voir PV) L'acquéreur 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'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

AIDE DE LA REGION WALLONNE

Interrogé par le notaire Menne soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune aide de la Région Wallonne.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, les notaires certifient les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile, des parties-personnes physiques d'après les documents requis par cette loi.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant de la présente convention, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DROIT D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par soussigné.

DONT ACTE.