

DROIT D'ECRITURE
de 50 euros payé sur
déclaration par le notaire

43-T-17/02/2011-2420

L'AN DEUX MIL ONZE.
LE QUINZE FEVRIER

Devant Maître _____, notaire associé de la société civile
professionnelle, ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité
limitée, dénommée " _____ ", notaires associés", ayant son siège
social à _____ (Commune de : _____),
ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:

✓
Madame _____ (un seul prénom), née à _____
en mil neuf cent quarante-quatre (numéro national : 440000 290-52),
veuve non remariée, domiciliée à _____, qui
déclare ne pas avoir conclu de convention de vie commune, ni avoir effectué de
déclaration de cohabitation légale à l'état civil.

Comparante de première part ci-après dénommée: "VENDEUR".
Lequel vendeur a, par les présentes, déclaré AVOIR VENDU sous les
garanties ordinaires, de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes
charges privilégiées et hypothécaires quelconques.

Aux comparants DE SECONDE PART:

A Monsieur _____ (un seul prénom), né à _____
le vingt-six juin mil neuf cent septante-trois (numéro national : 730626 671-27),
Et son épouse,
Madame _____ née à _____ le
quatorze juin mil neuf cent quatre-vingt-sept (numéro national : 870614 240-45),
A Epoux qui déclarent s'être à Monceau-sur-Sambre, le vingt-quatre mars
deux mil six, sans contrat de mariage.

Domiciliés à _____
Comparants de seconde part ci-après dénommés: "ACQUEREUR".
Ici présents et qui déclarent accepter et acquérir conjointement.
Le BIEN SUIVANT:

Ville de Charleroi, troisième division DAMPREMY
Une maison d'habitation avec cour et jardin, l'ensemble sis
où la maison est cotée sous le numéro _____, paraissant cadastré ou
l'avoir été section A numéro 376/Y/55 pour une contenance d'un are cinquante-
cinq centiares, joignant ou ayant joint outre ladite chaussée, _____ les consorts
_____ et la société immobilière _____
(revenu cadastral non indexé : 446€).

Identification du bien vendu par les parties

Après avoir pris connaissance du plan cadastral relatif au bien vendu et
avoir été informés que les indications de ce plan ne sont qu'approximatives et
en outre non garanties, l'acquéreur et le vendeur ont déclaré que l'identification,
sur ce plan, du bien vendu est conforme à la réalité des lieux et qu'en
conséquence, ils estiment superflu de faire établir un plan de mesurage qui
fixerait avec plus de précisions les dimensions, limites et contenance du bien
vendu.

Vendeur et acquéreur déclarent dès lors se satisfaire de la description
du bien vendu telle qu'elle est reprise ci-avant.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans, les biens prédécrits appartenant à
Mademoiselle _____ tant

Première
feuille.

A R
A.C
R.H



Rôle n° 141

pour les avoir recueillis dans la succession de sa mère adoptive, Madame
que pour les avoir acquis de son père, Monsieur
et de sa sœur, Mademoiselle

aux termes d'un acte de cession
à Charleroi, le trente
de droits indivis reçu par le notaire
mars mil neuf cent septante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques
de Charleroi le vingt et un avril mil neuf cent septante-six, volume 6667, numéro
15. Aux termes dudit acte, Monsieur
renoncé purement et
simplement à l'usufruit successoral qu'il détenait dans les biens prédécrits.

Mademoiselle
est décédée intestat à
Charleroi le treize août mil neuf cent quatre-vingt-sept; sa succession a été
recueillie pour totalité en pleine propriété par sa sœur, Madame

et le
Aux termes d'un acte reçu par le notaire
notaire à Farciennes, le sept juillet mil neuf cent nonante-
quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le douze
juillet mil neuf cent nonante-quatre, volume 11.231, numéro 1, Madame
a vendu les biens prédécrits à Madame

CONDITIONS

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux conditions
suivantes que les parties, chacune pour ce qui la concerne, s'obligent à
exécuter, et qui ne pourront jamais s'interpréter en clauses de style, mais bien
en conditions essentielles de la vente, sans lesquelles celle-ci n'aurait pas eu
lieu :

1/ Etat - Vices - Servitudes - Contenance - Limites - Cadastre

Le bien vendu est transmis dans son état actuel, bien connu de
l'acquéreur, qui l'accepte tel que possédé par le vendeur:

a/ **avec toutes servitudes**, actives et passives, apparentes ou occultes,
continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, à charge par
l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et sauf à lui à se défendre des
autres à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours
contre lui;

b/ **sans garantie quant aux vices ou défauts**, apparents ou même
cachés, pouvant l'affecter quant au sol ou aux constructions;

c/ **sans garantie de la contenance** renseignée celle-ci étant acceptée
irrévocablement comme exacte par les comparants qui renoncent à tout recours
de l'un contre l'autre pour toute différence qui apparaîtrait à l'avenir entre cette
contenance et la contenance réelle, cette différence fût-elle supérieure au
vingtième;

d/ **sans garantie quant aux indications cadastrales**, celles-ci étant
fournies à titre de simple renseignement sans engager ni le vendeur, ni l'admini-
stration du cadastre elle-même; le vendeur déclarant en outre ne pas avoir
exécuté ou commencé des travaux pouvant modifier le revenu cadastral;

e/ à charge pour l'acquéreur de faire son affaire de débattre avec tous
voisins des limites entre héritages comme aussi de régler tous problèmes
relatifs à la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou
fossés établis en limite;

f/ avec tous droits à la réparation des dégâts d'origine minière qui
pourraient avoir été occasionnés au bien vendu sans cependant que le vendeur

Publ. n° 1/2

ne garantisse l'existence de pareils droits dans son chef à ce sujet.

A l'exception de ce qui est repris ci-après, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de vice caché, qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2/ Propriété et jouissance - Impôts

L'acquéreur aura la **propriété** du bien vendu à dater des présentes, et la **jouissance** à compter du même moment, à charge d'en supporter désormais tous impôts, taxes et contributions quelconques.

Cette jouissance lui sera acquise par la possession réelle, le vendeur déclarant expressément que le bien vendu est libre de toute occupation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est frappé d'aucune taxe particulière.

3/ Situation urbanistique et administrative

1.- Déclarations du vendeur

En exécution des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement (en abrégé et ci-après dénommé CWATUPE), notamment des articles 85, 94, 150 et 445/1 (sans que la présente énumération soit limitative), et au vu d'une lettre de la Ville de Charleroi datée du 7 février 2011 adressée au notaire soussigné en réponse à sa demande formulée par pli recommandé en date du 6 janvier 2011, le vendeur déclare que:

a) l'affectation urbanistique du bien prévue par les plans d'aménagement et, le cas échéant, le schéma de structure communal, est la suivante : le bien est repris au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 en zone d'habitat;

b) 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 ;

c) le bien est situé sur le territoire communal où le règlement 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 ;

d) le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

e) le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

f) le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (ZIP) ;

g) le bien n'a fait l'objet, depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur;

h) il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir au ou sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, § 1er, et le cas échéant, à l'article 84, § 2, alinéa 1er du CWATUPE;

i) à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que

Deuxième
feuille.

A R

A.C

R.H



Réle n° 2(1)

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;

j) le bien objet des présentes n'est : - ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; - ni inscrit sur une liste de sauvegarde; - ni repris à l'inventaire du patrimoine; - ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels que définis dans le CWATUPE;

k) à sa connaissance, le bien objet des présentes: - n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE; - n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation; - ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité; - n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés; - n'est pas concerné par une emprise en sous-sol; - ne fait pas l'objet de taxes locales spécifiques;

l) le bien pourrait être repris dans ou à proximité d'un des périmètres "Seveso" adoptés ou à adopter en application de l'article 136bis du CWATUPE et plus généralement pourrait être repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE susceptibles de conditionner lourdement, voire de compromettre, toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, etc.);

m) la lettre ci-dessus évoquée, adressée au notaire soussigné par la susdite Commune, ne donne pas de réponse complète à la demande qui lui avait été adressée; cette demande ayant porté sur l'ensemble des informations visées à l'article 85 § 1^{er} du CWATUPE, dont notamment celles que doit contenir un certificat d'urbanisme numéro 1, et que le présent acte est passé en dépit du défaut de réponse complète de l'administration, ce que l'acquéreur déclare accepter.

II.- Déclaration de l'acquéreur

L'acquéreur déclare en outre que l'absence de connaissance par lui de l'ensemble des renseignements ainsi prescrits par les dispositions légales n'est pas de nature à remettre en cause la validité de la présente convention, ni de modifier, altérer ou vicier son consentement à celle-ci et qu'il s'interdit de remettre en cause ultérieurement la validité de la présente convention quels que soient les renseignements dont il aurait pu avoir eu connaissance spécialement si la lettre susévoquée émanant de la Commune prénommée avait été complète et/ou exacte.

III.- Constatation et procédure suivie

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du dix-sept juillet deux mil huit visant à modifier l'article 150bis du CWATUPE en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme n° 1, publié au moniteur belge du onze août deux mil huit, le notaire constate que :

1. à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.);

2. en l'absence de pareil accès, il a recouru, en accord avec les comparants, ce que ceux-ci confirment, à la procédure visée à l'article 445/1 du CWATUPE pour obtenir les informations visées par l'article 85 précité, et ce avec le succès évoqué ci-dessus.

Asile n° 2(2)

IV.- Informations générales aux parties

Chacun des comparants reconnaît avoir été informé:

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer au bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 §§ 1er et 2 du CWATUPE, 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;

- que suivant l'article 137 du CWATUPE, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des Bourgmestre et Echevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes ;

- que suivant l'article 136 du CWATUPE, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire compromettre non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux-ci ou à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques ;

- que, dans la mesure où le bien prédécrit serait situé dans le – ou autour du – périmètre d'une zone vulnérable fixée en application de l'article 136bis du CWATUPE, et ce par un arrêté du Gouvernement wallon, il résulterait de cette localisation que des restrictions importantes pourraient être apportées au droit de propriété sur le dit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir;

- des dispositions du décret de la Région wallonne du vingt-quatre mai deux mil sept, entré en vigueur le vingt-huit juin deux mil sept, relatif à une plus grande répression des infractions urbanistiques et aux conditions dans lesquelles une demande de permis de régularisation d'une infraction urbanistique peut être introduite.

V.- Pollution des sols

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant 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 (actuellement en vigueur à l'exception de son article 21) dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, 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".

Cette disposition ne peut toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée, ni – a fortiori – opérationnelle (les informations requises ne figurant au demeurant pas, pour les raisons mentionnées ci-dessus, sur le formulaire III B délivré par l'Administration communale précitée en application des articles 150 et 445/1 du CWATUPE).

Par ailleurs, les parties reconnaissent avoir été informées que le décret préventé comporte des obligations, notamment de prévention et d'information ainsi que des obligations d'initier et, le cas échéant, de mener à bien le processus d'assainissement et que ces obligations, qui sont imposées aux personnes désignées par le dit décret au rang desquelles figurent notamment l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution, l'exploitant au sens défini par le décret et au rang desquelles sont

Troisième
feuille.

A R

A.C

R.H

C



Proté n° 3h

C

susceptibles de figurer le propriétaire, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier, naissent à tout moment sur décision de l'administration et naîtront d'office dans les cas visés à l'article 21 du dit décret lorsque cet article entrera en vigueur.

Les parties reconnaissent également avoir été informées, préalablement au présent acte, de l'utilité de faire procéder à une étude informelle du sol afin de disposer d'informations relative à la qualité du sol *in concreto*, et ce spécialement si le sol présentait des indices de possible pollution. Elles déclarent avoir convenu et décidé de ne pas faire procéder à pareille étude.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, étant informé que, en sa nouvelle qualité de propriétaire du terrain, il pourrait être enjoint par l'administration d'exécuter les obligations imposées par le dit décret. De son côté, le vendeur, en raison de cette subrogation et ayant perdu la qualité de propriétaire, ne pourra plus être tenu des obligations d'initier et, le cas échéant, de mener à bien le processus d'assainissement, sauf s'il était l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution ou avait eu la qualité d'exploitant.

Dans les rapports entre eux, vendeur et acquéreur conviennent que le coût des obligations édictées par le dit décret et qui seraient imposées à l'avenir seront à la charge exclusive de l'acquéreur pour autant que la déclaration faite par le vendeur à l'alinéa qui suit ait été faite de bonne foi. Par ailleurs, ils reconnaissent avoir été informés que cette convention ne sera pas opposable à l'administration qui pourra adresser toute demande d'assainissement au débiteur désigné par le décret sans avoir égard aux conventions éventuellement conclues entre les comparants.

Interpellé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare n'avoir pas connaissance des activités précédentes exercées sur le site par les anciens propriétaires et que, dans tous les cas, il n'a pas connaissance d'une pollution du sol vendu et que, de son côté, il n'a pas procédé à des activités pouvant donner lieu à pollution du sol vendu.

VI.- Subrogation de l'acquéreur

Par ailleurs, l'acquéreur supportera toutes les servitudes administratives pouvant grever le bien actuellement ou à l'avenir telles que notamment les servitudes d'utilité publique, d'urbanisme et d'alignement, cette liste étant purement énonciative. Il reconnaît avoir pris toutes ses informations à ce sujet et dispense formellement le notaire instrumentant et le vendeur de toute recherche ou obligation à ce sujet.

VII.- Invitations faites à l'acquéreur – destination du bien

L'acquéreur reconnaît avoir été invité à vérifier, préalablement à toutes opérations, sur les plans et documents se trouvant à l'Administration communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes autres autorités publiques, spécialement en raison des éventuels plans d'aménagements, permis de lotir et/ou schémas de structures cités le cas échéant ci-avant, si le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner et s'il est concerné par des prescriptions administratives ou urbanistiques ou toutes autres restrictions au droit de propriété, notamment en matière de situation au plans d'aménagement du territoire (et les conséquences qui en résultent), de voirie, de servitudes publiques, d'expropriation, d'alignement, de recul, de plans d'alignement, de périmètres "Seveso", et caetera.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de se renseigner auprès des autorités compétentes à propos de la définition et de la portée de la zone dont question ci-dessus.

L'acquéreur assumera toute responsabilité au sujet des informations ainsi prises et recueillies et restera dès lors sans recours contre le vendeur.

4/ Assurance contre les risques d'incendie et autres risques

Plan n° 3(2)

Le vendeur ne garantit pas l'existence d'une assurance contre le risque incendie ou contre tous autres risques dont pourrait bénéficier l'acquéreur, lequel, si il souhaite se garantir contre de tels risques aura à s'assurer dans les meilleurs délais. En outre, si les contrats d'assurance en cours relativement au bien vendu n'étaient pas soumis à l'arrêté royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'acquéreur aurait à les continuer à la décharge du vendeur, si mieux il ne préfère les résilier en en supportant alors, s'il échet, toutes indemnités de dédit.

4bis/ Aléas d'inondation

L'acquéreur reconnaît être informé de ce qu'en vertu de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent 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 ont été construits 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 mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, publié au Moniteur belge du vingt-trois mars deux mil sept.

A ce sujet, la lettre prévatée adressée par la Commune (dans laquelle se situe le bien objet des présentes) au notaire soussigné malgré la demande faite en ce sens, n'indique pas si le bien se situe ou non dans une zone à risque au sens de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Les parties, avec l'aide du notaire instrumentant, ont cherché à consulter la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon, et ce via les accès internet référencés ci-dessous.

De cette démarche, résulte que la cartographie précitée n'a pas pu être consultée en sorte que le vendeur n'est pas en mesure de spécifier si le bien est ou non situé dans une zone à risque, avec aléa d'inondation, au sens de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre. Ceci porté à la connaissance de l'acquéreur, celui a déclaré s'interdire de se prévaloir de l'absence d'information préalable pour remettre en cause la validité de la présente convention, ou pour postuler une modification des conditions, comme, par exemple, la réduction du prix ou l'allocation d'indemnité.

Les accès internet utilisés pour la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon sont les suivants :

"<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>"

<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=322>.

5/ Dossier d'Intervention Ulérieure

En application de l'article 48 de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur déclare que, postérieurement au premier mai deux mil un, il n'a pas entamé ou effectué de travaux au bien vendu susceptibles de donner lieu à la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure transmissible à l'acquéreur.

6/ Relevé des compteurs – Code de l'eau

Vendeur et acquéreur se chargeront d'effectuer, hors l'intervention du notaire instrumentant, et à leurs frais, risques et périls, les relevés d'index des compteurs relatifs aux fournitures des services publics et en aviseront les services compétents dans les huit jours du présent acte.

Acte n° 411

L

A ce sujet, les parties reconnaissent expressément que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté du Gouvernement wallon du quatorze juillet deux mil cinq (Moniteur belge du vingt-six août suivant) concernant les conditions de la distribution publique de l'eau en Région Wallonne et qui stipule qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus :

- d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente;

- parallèlement de communiquer le ou les index sur base d'une procédure contradictoire ou de solliciter au même moment un relevé par un agent du distributeur.

A défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

7/ Réservoirs à mazout

Les parties se reconnaissent informées du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment de l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif anti-débordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens, et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés.

Si, lors de ce contrôle ou ce test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne comporte aucun réservoir à mazout de trois mille litres ou plus.

8/ Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981 et qu'en conséquence, il a fait exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique dont le procès-verbal, produit à l'instant par le vendeur, portant la date du 6 mai 2010, a été remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît.

Dans la mesure où ce procès-verbal se révélerait négatif, l'acquéreur reconnaît être informé :

- de son obligation de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle;

- après cette communication, de son droit de désigner un autre organisme de contrôle agréé pour une nouvelle visite de contrôle afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de dix-huit mois prenant cours le jour du présent acte de vente;

- de son obligation de faire remédier, à ses frais, aux infractions avant la nouvelle visite de contrôle prescrite dans les dix-huit mois

- des prescriptions de l'article 274.02 du règlement précité qui sont d'application dans le cas où, lors de cette nouvelle visite de contrôle, il est constaté que des infractions subsistent.

L'acquéreur a été informé que l'article 271 du Règlement général précité prescrit que les installations électriques domestiques doivent faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé, tous les 25 ans, et que les frais du

Page n° 4/2

△

prochain contrôle seront à sa charge.

9/ Détecteur d'incendie

Les comparants déclarent avoir connaissance de l'article 4bis du Code wallon du Logement qui impose que tout logement individuel ou collectif soit équipé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de tels détecteurs d'incendie, ce que l'acquéreur reconnaît. Il fera son affaire personnelle de cette situation à la décharge du vendeur.

10/ Conditions particulières

Le titre de propriété de la venderesse, étant l'acte reçu par le notaire et le notaire à le sept juillet mil neuf cent nonante-quatre, dont question dans l'origine de propriété, reprend textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

Il est donné à connaître à l'acquéreur :

1/ qu'en l'acte préventé reçu par le notaire à Charleroi, en date du vingt-neuf octobre mil neuf cent cinquante-six, il est repris textuellement ce qui suit : « Il est ici rappelé que dans un acte reçu par le Notaire soussigné, le douze mars mil neuf cent quarante-huit contenant vente par Monsieur et son épouse Madame

de Dampremy, à Monsieur et à son épouse Madame de Dampremy, d'un bien contigu au bien présentement vendu, il est notamment stipulé ce qui suit :

« Les murs séparant le bien présentement vendu de celui contigu portant le numéro 315, restant appartenir aux vendeurs sont mitoyens sur toute leur étendue ; les cheminées et armoires pouvant s'y trouver pourront continuer à subsister.

Pour autant que de besoin, il est ici rappelé que suivant acte reçu par le notaire soussigné le trente juin mil neuf cent vingt-six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Charleroi le quinze juillet mil neuf cent vingt-six, volume 968, numéro 24, Messieurs de Bruxelles,

de Charleroi, de et Madame

de anciens propriétaires du fonds sur lequel les bâtiments du bien présentement vendu ont été érigés, ont donné quittance à la Société Anonyme des siège à Charleroi, d'une somme de dix mille francs pour coût de réparations et moins values apportées à : un ancien établissement de verrerie dénommé

à Dampremy avec toutes ses dépendances et terrain d'un ensemble mesurant deux hectares trente-sept ares nonante centiares environ, cadastré section A numéro 391/S, 376/m 34, 376/g34, 372g, 371v, 391h2 et 391a, tenant à la

« 2/ que suivant acte sous seing privé daté du quatre février mil neuf cent soixante-cinq, non enregistré intervenu entre 1) Madame

; 2) Monsieur de Bruxelles et 3)

Madame de Dampremy, accord est intervenu quant à la reconnaissance de la propriété d'une mitoyenneté de mur appartenant à Monsieur

L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit acte sous seing privé.

Le bien vendu restera grevé ou bénéficiera, comme de droit, en mains

de l'acquéreur des servitudes et services fonciers ou autres droits réels pouvant se trouver attachés au bien vendu en raison spécialement des dispositions ci-avant reproduites.

L'acquéreur aux présentes sera de plus subrogé aux droits et obligations pouvant résulter, pour le vendeur, de ces mêmes dispositions en ce qu'elles auraient un caractère de droit personnel plutôt que réel; conséquemment, il pourra s'en prévaloir ou devra s'y soumettre, au même titre et dans la même mesure que le vendeur aurait pu ou dû le faire, le tout en manière telle que ce dernier ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée, en outre, pour le prix de NONANTE MILLE euros (90.000€).

Ce prix est payé à l'instant au vu de la comptabilité du notaire instrumentant. DONT QUITTANCE, entière et définitive.

Le notaire instrumentant atteste qu'en vue du paiement du prix de la présente opération, l'acquéreur a bénéficié d'un virement effectué à partir du compte 310-0543172-58 et a effectué un virement à partir du compte numéro ~~089-0261035-00.063-2407951-53.~~

DISPOSITIONS DIVERSES

1. Dispense d'inscription

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes à quelque titre que ce soit lors de leur transcription. Dimp.

2. Certificat d'état civil

Le(s) notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) conformes aux indications qui précèdent, les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, personnes physiques; et cela d'après les registres de l'état civil, le carnet de mariage, ou le registre national des personnes physiques. En ce dernier cas, le numéro d'identification dans ce registre est indiqué à la suite de l'identification de la personne intéressée et avec son accord exprès. E.L.

3. Règlement collectif de dettes

Les comparants déclarent, chacun personnellement, n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif de dettes ni avoir l'intention de le faire.

4. Capacité civile

Le vendeur déclare et certifie ne pas avoir fait l'objet de mesures restrictives de la capacité civile, notamment : faillite ou réorganisation judiciaire, administration provisoire, interdiction, minorité prolongée, etc. C

5. Droit de libre disposition du bien

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition notamment : clause de réméré, d'option, de préférence ou de préemption (notamment bail à ferme et article 175 du CWATUPE), remembrement, mandat hypothécaire, etc.

6. Région wallonne - aide régionale (prime)

Le vendeur confirme à l'instant que, relativement au bien vendu, il n'a pas bénéficié d'une aide régionale consistant en prime(s) à la réhabilitation, l'achat, la construction, la restructuration ou aux logements conventionnés.

7. Plus-value

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné, leur a donné toutes informations utiles concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur

des immeubles (bâti ou non-bâti) situés en Belgique, et notamment les informations utiles quant aux conditions d'imposition et au calcul de la plus-value imposable.

8. Intérêts contradictoires et/ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent avoir eu leur attention attirée par le(s) notaire(s) soussigné(s) sur le fait qu'à l'occasion du présent acte, leurs intérêts sont ou pourraient être contradictoires et/ou leurs engagements disproportionnés, en sorte qu'il était loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

9. Projet d'acte

Les comparants déclarent avoir reçu le projet des présentes et en avoir pris connaissance le 7 février 2011, délai qu'ils estiment suffisant.

10. Expédition

L'acquéreur prie le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte à l'adresse de l'immeuble acquis.

DECLARATIONS FISCALES

Lecture a été donnée aux parties du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement ainsi que de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

Ensuite de quoi, sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur a déclaré:

- ne pas être assujéti à la dite taxe;
- n'avoir pas cédé dans les cinq années précédant la date des présentes un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait ni d'une association momentanée ayant la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

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 arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

Réduction pour maison modeste

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53, 2° du code des droits d'enregistrement applicable en région wallonne, l'acquéreur déclare :

a) que lui-même, son conjoint ou son cohabitant légal, ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui-même et son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs ;

b) que lui-même ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4 ; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature de droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;

c) que lui-même ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à

l'adresse de l'immeuble acquis, cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins;

d) que la convention de vente génératrice de la déduction de droits, conformément à l'article 19, alinéa 1er, 2°, est intervenue le 21/10/2010 et la dernière condition suspensive affectant cette convention a été réalisée le 17/12/2010;

e) que l'immeuble objet des présentes se situe dans une zone autre que à forte ou très forte pression immobilière (réduction sur 191.000€ maximum);

f) que la présente acquisition donne lieu à l'octroi à son profit d'un crédit ou prêt hypothécaire visé à l'article 53 précité en sorte que le droit d'enregistrement applicable à la présente acquisition s'élève à 5%;

Un EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE relatif au bien acquis demeurera joint aux présentes.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront exclusivement à charge de l'acquéreur.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné, leur a donné toutes informations quant à la possibilité de restitution éventuelle des droits d'enregistrement en cas de revente dans le délai prévu à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré n'être pas en droit de solliciter pareille restitution partielle des droits d'enregistrement.

DONT ACTE

Fait, passé et commenté à Sambreville-Auvevais.

Lecture entière faite, les comparants ont signé avec le notaire.

*Approuvé la
nature de
doux chiffres
nuls*

AK

A.C

R.H

C

Rel n° 6(2)

et dernier

C

Enregistré à Fosses-la-Villa le 01/01/2011

Vol. 56 Fosses 2 6 rôles - Renvol

Reçu quatre mille cinq cents euros (4500)

L'inspecteur Principal

B.

12



POUR EXPEDITION CONFORME

[Handwritten signature]