

44T 31/01/2014 7257

Role 1

57

D.n° 7798

Répertoire n° 9274

VENTE

L'an deux mil quatorze.

Le vingt-trois janvier.

Par devant Nous, Maître **Emmanuel LAMBIN**, Notaire associé de résidence à Fontaine-l'Evêque.

ONT COMPARU :

Comparant bien connu du Notaire soussigné, ci-après dénommé « le vendeur ».

Lequel a, par les présentes, déclaré avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à :

Premier feuillet
double de deux

Ici présent et qui déclare accepter et acquérir le bien suivant :

FONTAINE-L'EVEQUE - première division - FONTAINE-L'EVEQUE

A.M. 07492 - R.C. deux cent soixante-sept euros

Une maison d'habitation en ruines avec dépendances et jardin, d'un ensemble cadastré ou l'ayant été B numéro 350 E 2 pour une contenance de deux ares quatre-vingt-six centiares, tenant à la où la maison porte le numéro

Ci-après dénommé « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIETE



6

44T 31/01/2014 7257

Role 1

57

D.n° 7798

Répertoire n° 9274

VENTE

L'an deux mil quatorze.

Le vingt-trois janvier.

Par devant Nous, Maître **Emmanuel LAMBIN**, Notaire associé de résidence à Fontaine-l'Evêque.

ONT COMPARU :

Comparant bien connu du Notaire soussigné, ci-après dénommé « le vendeur ».

Lequel a, par les présentes, déclaré avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à :

Premier feuillet
double de deux



Ici présent et qui déclare accepter et acquérir le bien suivant :

FONTAINE-L'EVEQUE - première division - FONTAINE-L'EVEQUE

A.M. 07492 - R.C. deux cent soixante-sept euros

Une maison d'habitation en ruines avec dépendances et jardin, d'un ensemble cadastré ou l'ayant été B numéro 350 E 2 pour une contenance de deux ares quatre-vingt-six centiares, tenant où la maison porte le numéro

Ci-après dénommé « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIETE



6

CONDITIONS

1) Le bien est vendu sans garantie de la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

2) Il est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance, sous réserve des éventuelles servitudes d'utilité publique, il n'en existe pas.

3) Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien font partie de la vente, en ce compris tous les droits qu'il peut posséder du chef de dommages causés par des industries ou exploitations notamment minières, celui-ci déclarant ne pas avoir été indemnisé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires aient été indemnisés (clause sans influence pour le fisc).

4) L'acquéreur prendra le bien dans son état actuel, sans garantie de l'état des bâtiments et sans aucune des garanties prévues aux articles 1641 et 1643 du Code Civil. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol. Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché.

5) L'acquéreur aura la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle du bien à compter de ce jour, à charge d'en supporter désormais les taxes, impôts et contributions de toute nature.

6) L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre les risques d'incendie et autres du bien et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet à compter de ce jour.

7) L'acquéreur devra continuer tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, à l'électricité et au gaz le cas échéant, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de son entrée en jouissance. Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

8) Les parties déclarent avoir été averties qu'en matière de fourniture d'eau, elles sont tenues de signaler la mutation de la propriété dans les huit jours calendrier à compter de

ce jour et de faire relever l'index au compteur.

URBANISME - POLLUTION DU SOL

- 1) Le vendeur déclare que le bien :
 - est situé en zone d'habitat ;
 - ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.
- 2) En réponse à une demande de renseignements urbanistiques en application des articles 85 et 150 bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie adressée par le Notaire soussigné à l'administration communale de Fontaine-l'Evêque, cette dernière a, par courrier du 21 août 2013, fourni les renseignements suivants :

« Le bien en cause ;
 Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
 Sera raccordable à l'égout ;
 Est situé à moins de 200 m d'une conduite FLUXYS.
 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.
 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans. »
- 3) Le Notaire soussigné a, en outre, introduit une demande informelle de renseignements urbanistiques complémentaires - demandant notamment si le bien est repris en zone inondable - par courrier du 20 juillet 2013, à laquelle ladite administration communale n'a pas répondu.
- 4) Le vendeur déclare et certifie, qu'à sa connaissance, le bien :
 - n'est pas classé, ne fait pas l'objet d'une procédure de classement, n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier et n'est pas situé dans les limites d'une zone de protection d'un bien classé ou pour lequel une procédure est en cours ;
 - n'est pas situé en zone inondable ;
 - n'est pas repris comme immeuble insalubre ;
 - n'est pas repris dans un plan d'expropriation ni ne fait l'objet d'une procédure d'expropriation ;
 - n'est pas traversé par un chemin ou sentier repris à l'atlas des chemins communaux et vicinaux ;
 - n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol destinée au transport de produits gazeux ;
 - ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.
- 5) 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 § 1 et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.
- 6) Le vendeur déclare que le bien ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou

Deuxième et
dernier feuillet
double

H

f z



maintenus à son initiative sont conformes aux dites normes.

7) Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1 et 2 du dit Code 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.

8) Le vendeur déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur le bien pouvant engendrer une telle pollution ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur le bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- ne pas avoir connaissance de la réalisation sur le bien d'une étude du sol.

En conséquence, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de son état de pollution éventuel.

FLUXYS

Par lettre du 26 septembre 2013, la société anonyme FLUXYS a informé le Notaire soussigné qu'elle ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel dans la zone du bien vendu.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle au sens de l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981, dès lors que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acquéreur déclare savoir qu'il devra en informer par écrit la Direction Générale de l'Energie, Division Infrastructure (North Gate III, boulevard du Roi Albert II, 16, à 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

CERTIFICAT P.E.B.

Pas d'application, les parties déclarant que le bien est dépourvu d'un système de chauffage.

PRIX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieux et

dates de naissance des parties au vu du registre national.

DECLARATIONS FISCALES

- 1) Les parties reconnaissent avoir reçu lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.
- 2) Après avoir reçu lecture par le Notaire soussigné des articles 62 § 2 et 73 du Code de la T.V.A., le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à la T.V.A. tant en nom personnel qu'en tant qu'associé de fait ou d'assujetti établi à l'étranger, et ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent le présent acte un bâtiment avec application de la T.V.A.
- 3) Les parties déclarent avoir été averties des dispositions relatives à l'impôt sur la plus-value.
- 4) L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

AUTRES DECLARATIONS

- 1) Le vendeur déclare :
 - n'avoir signé aucun mandat hypothécaire concernant le bien ;
 - n'avoir effectué aucune déclaration de cohabitation légale ;
 - que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, option d'achat ou droit de réméré ;
 - qu'il n'existe aucun panneau publicitaire sur le bien ;
 - qu'il n'existe aucune cuve à mazout ni citerne à gaz dans le bien ;
 - n'avoir bénéficié, pour le bien, d'aucune prime de la Région dans les dix dernières années ;
 - qu'il n'existe actuellement aucune procédure judiciaire concernant le bien et qu'il n'a pas connaissance qu'une telle procédure pourra prochainement être introduite.
- 2) Les comparants déclarent, chacun séparément, qu'ils n'ont introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'ils n'ont pas l'intention d'en introduire une.
- 3) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le précédent propriétaire n'a effectué au bien depuis le 1^{er} mai 2001 aucuns travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires ou mobiles (travaux effectués par deux ou plusieurs entrepreneurs intervenant ensemble ou successivement sur un chantier, nécessitant la présence d'un coordinateur - travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure) et que depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas effectué au bien de tels travaux. L'acquéreur déclare avoir été averti par le Notaire soussigné des obligations découlant pour lui du dit arrêté royal, et spécialement en ce qui concerne la désignation d'un coordinateur et l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure.
- 4) Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention en cas de constatation d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, et les a avisés qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

FRAIS

- 1) Tous les frais résultant des présentes, tels les honoraires du Notaire, les droits d'enregistrement,

d'écriture, la T.V.A. et toutes sommes qui pourraient être dues à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, seront payés et supportés par l'acquéreur.

2) Droit d'écriture de CINQUANTE (50) euros payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DEMANDE DE REDUCTION

1) En vue de bénéficier de la réduction des Droits d'Enregistrement prévue par la loi, l'acquéreur déclare :

- qu'il ne possède 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 53 bis du Code des Droits d'Enregistrement, abstraction faite des immeubles possédés par lui seulement en nue-propiété, et recueillis dans la succession de ses ascendants respectifs ;

- qu'il ne possède 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 ;

- qu'il obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour et que cette inscription sera maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins ;

- qu'un compromis entre les mêmes parties concernant le même bien a été signé le 19 juillet 2013 et a fait l'objet d'une résolution amiable le 23 janvier 2014.

L'acquéreur reconnaît avoir connaissance des articles 59 et suivants du dit Code concernant les sanctions.

DONT ACTE. Fait et passé à Fontaine-l'Evêque.

Les comparants reconnaissent avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Lecture commentée faite, intégrale des parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

