



Bernard GROSFILS, Notaire  
Société Civile sous forme de SPRL – RPM 874.088.675.  
Lodelinsart, Chaussée de Bruxelles, 94.

---

RC/GEMICI-GEMICI/651 III

VENTE

L'AN DEUX MILLE SEPT  
Le dix neuf novembre

Devant Nous, Maître **Bernard G R O S F I L S**, Notaire de résidence à  
Lodelinsart.

ONT COMPARU :

A

Ci-après dénommés " L'acquéreur ".

Ici présents et qui acceptent.

### LE BIEN SUIVANT

Ville de CHARLEROI – Quatrième division - Section de LODELINSART–  
Extrait délivré le vingt-six septembre deux mille sept - Article 07754.

1) Une maison , cadastré section B  
numéro 81 K 26 pour une contenance de quatre-vingt-deux centiares.

Revenu cadastral : quatre cent seize euros (416,00€).

2) Une maison de commerce sise rue des Déportés, numéro 92, cadastrée  
section B, numéro 81 H 26 pour une contenance d'un are cinquante-neuf centiares.

Revenu cadastral : huit cent soixante-deux euros (862,00€).

### ORIGINE DE PROPRIETE

### CONDITIONS

1. Le bien est vendu dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur qui l'accepte tel.
2. Le bien est vendu avec toutes les servitudes généralement quelconques y attachées, sans recours contre le vendeur ni de ce chef ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu et qu'il n'en a conféré aucune.

3. La contenance n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tous recours l'une contre l'autre,

pour toute différence excédât-elle un/vingtième.

4. L'acquéreur aura la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance à compter de ce jour par la prise en possession réelle.
5. A partir du même moment, il supportera tous impôts, taxes, contributions quelconques grevant le bien vendu ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc ... Ces compteurs et conduites ne font pas partie de la vente.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuités, l'acquéreur les prendra en charge à dater de la signature des présentes.

6. L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires des présentes, y compris ceux de plan s'il y a lieu.

#### REGLEMENT DE FOURNITURE D'EAU

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne de Distribution d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

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

#### ASSURANCE INCENDIE

Conformément à l'article dix de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, le Notaire soussigné avertit l'acquéreur que la police d'assurance incendie vient à expiration de plein droit trois mois après la passation de l'acte authentique, à moins que le contrat d'assurance ne prenne fin plus tôt.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

#### URBANISME

En ce qui concerne le bien vendu, le vendeur déclare :

- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans et en conséquence, le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept, ainsi qu'aucun des autres actes et travaux non visés par ce dernier article mais pour l'exécution desquels un règlement d'urbanisme impose un permis;
- qu'à sa connaissance toutes les constructions actuellement existantes ont fait l'objet des autorisations et permis nécessaires de la part des administrations compétentes.

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1 et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2 alinéa premier du Code ci-avant visé, ne peuvent être effectués sur ce bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme, établies par l'article 87 du C.W.A.T.U.P.;
- le bien vendu n'est pas repris dans une des zones visées par l'article 175 dudit Code et qu'en conséquence il n'est pas soumis au droit de préemption prévu par cet article.

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné de procéder à toutes vérifications ou recherches quant à l'existence d'un plan éventuel d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner le bien objet de la présente vente, et de produire un certificat d'urbanisme, le vendeur certifiant et déclarant expressément que :

- à ce jour, il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun;
- le bien, objet de la présente vente, n'est pas visé par un projet ou avant-projet de la liste ou liste définitive des monuments et sites susceptibles de protection; qu'en tous cas, cela ne lui a jamais été notifié;
- à ce jour, aucune copie d'un arrêté de désaffectation et de rénovation signalant que le bien objet des présentes est situé dans un site d'activités économiques désaffecté à rénover ne lui a été notifiée.

Néanmoins, pour répondre au prescrit de l'article 85 du C.W.A.T.U.P., le Notaire soussigné a averti l'Administration Communale de Charleroi par courrier du vingt-six septembre deux mille sept de la présente vente en demandant communication des données d'aménagement applicables au bien prédécrit.

Ladite Administration Communale a répondu que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets. Pour le surplus, les parties dispensent le notaire de faire plus ample mention de ces informations urbanistiques pour en avoir reçu copie antérieurement au présent acte.

- Les parties déclarent avoir été pleinement informées des dispositions prises par décret adopté par le Conseil régional Wallon le six avril mil neuf cent nonante-cinq (publié au Moniteur Belge du quatre juillet suivant), complété par un Arrêté d'Exécution du vingt juillet suivant, instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire.

En outre, la partie venderesse déclare expressément que depuis le premier mai deux mil un, date d'entrée en vigueur de l'Arrêt Royal relatif aux coordinateurs de sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, elle n'a entrepris aucun des travaux concernés par cet Arrêté Royal et nécessitant la mise en œuvre de cette disposition légale.

### **ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE**

En application du Décret Wallon du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, paru au Moniteur Belge du sept juin deux mille quatre, 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 Sols en vigueur en région wallonne;
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquence aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

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.

### CODE WALLON DU LOGEMENT

Les soussignés déclarent avoir connaissance de l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs incendie à dater du premier juillet deux mille six.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de tels détecteurs. L'acquéreur fera son affaire personnelle de cette obligation, à l'entière décharge du vendeur.

### DEGATS MINIERS.

Le vendeur déclare subroger l'acquéreur dans tous les droits et actions lui appartenant contre toutes personnes ou sociétés à raison des dégâts miniers qui auraient pu avoir été occasionnés au dit bien.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de \_\_\_\_\_, payé présentement par l'acquéreur au vendeur en un chèque de la Dexia Banque numéro 237550 et débité du compte 091 0119244 60 qui le reconnaît et en donne quittance entière et définitive.

Si le prix ou partie du prix est payé au moyen d'un chèque, la quittance n'est donnée, quant à ce montant, que sous réserve d'encaissement du chèque.

### DISPENSE D'INSCRIPTION

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

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile prédésigné.

### CERTIFICAT D'IDENTITE

Sur le vu des pièces requises par la loi, le Notaire soussigné atteste et certifie que les nom, prénoms, lieux et date de naissance des comparants, tels que repris ci-dessus, sont conformes aux registres de l'Etat Civil ainsi que leur identité.

### REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, par la lecture que le Notaire GROSFILS vient

de leur en donner.

Ensuite, le Notaire soussigné a attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, prévoyant une restitution des droits premièrement perçus, à concurrence de trois/cinquièmes en cas de revente dans les deux ans de l'acte d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas solliciter ladite restitution des droits d'enregistrement.

D'autre part, le vendeur reconnaît avoir été pleinement informé par le notaire soussigné des dispositions prises par l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six, introduisant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis situés en Belgique ou sur des droits réels autres qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

En exécution des stipulations de la loi du huit août mil neuf cent quatre-vingt, les comparants reconnaissent que le Notaire GROSFILS, soussigné, leur a donné lecture du paragraphe 2 de l'article 62, et de l'article 73 du Code de la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas avoir la qualité d'assujetti en tant que membre d'une association momentanée ou de fait et n'avoir pas cédé dans les cinq années à dater des présentes, un bâtiment sous le régime de l'assujettissement occasionnel.

#### DECLARATION

Les comparants nous déclarent :

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes telle que prévue par la loi du neuf juillet mil neuf cent nonante huit n'a été introduite à ce jour et qu'ils n'ont pas l'intention d'en introduire une.
- qu'ils n'ont pas bénéficié d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour,
- qu'il n'a été effectué aucune visite de fonctionnaires de l'Administration du cadastre à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutées éventuellement faites et ce, depuis deux ans à dater de ce jour;
- que toutes taxes communales dues à ce jour ont été acquittées, et si ce n'était pas le cas, elles resteraient à charge du vendeur;
- que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré,

- qu'ils n'ont pas été déclarés en faillite et qu'ils ne sont frappés d'aucune mesure d'interdiction
- l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement étant déjà propriétaire d'autres immeubles.

#### DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Lodelinsart, en l'Etude.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.