

Le dix huit juin.

A Charleroi, section de Gosselies, en l'Etude à onze heures.

Devant nous, Alain PIRON, notaire à la résidence de Gosselies, tenant minute, et Marcel BRUYERE, notaire à la résidence de Haine-Saint-Pierre.

ONT COMPARU :

Ci-après dénommée "le vendeur".

Ci-après dénommée "l'acquéreur".

Lesquels ont convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare **VENDRE**, sous les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien ci-dessous décrit, et cela aux conditions suivantes, savoir :

DESIGNATION DU BIEN VENDU.

Ville de Charleroi 11^{ème} division Marcinelle 2^{ème} division

Une parcelle de terrain située à cadastrée ou l'ayant été section C partie du numéro 325 F et partie sans numéro, d'une contenance suivant mesurage de quarante et un ares quatre-vingt-cinq centiares (41a 85ca), dont à déduire l'assiette du sentier vicinal numéro 69 d'une largeur d'un mètre, tenant ou ayant tenu à ladite rue et au sentier numéro 69.

PLAN.

Ce bien figure sous liséré jaune au plan dressé le six novembre deux mille six par le géomètre Francis HENSEVAL, de Fontaine-l'Evêque, plan qui est demeuré annexé à l'acte dont question ci-après reçu par le Notaire Alain PIRON, soussigné, en date du trente mai deux mille huit.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ce plan pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes et elles s'engagent à s'y conformer.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur vis à vis des conditions spéciales contenues dans l'acte reçu en date du dix-sept juin deux mille cinq par le Notaire Thierry LANNOY, de Charleroi, à l'intervention du notaire Alain PIRON, de Gosselies, intervenant à titre de conseil, ci-après vanté, pour autant qu'elles continuent à être d'application, conditions littéralement ici reproduites :

" CONDITIONS SPECIALES

" Il est constaté dans l'acte prévanté du Comité d'acquisition d'immeuble de Charleroi en date du vingt sept janvier deux mille cinq, ce qui suit, textuellement reproduit :

""A ce sujet, le Pouvoir public mentionne qu'à la limite entre les excédents 107 et 109ter, le bien vendu est traversé par le ruisseau voûté de la Babotterie (ruisseau couvert reprenant une partie des égouts de Marcinelle); dans une lettre du quatre août deux mille, la Ville de Charleroi, Aménagement urbain – Voirie – Charleroi, antenne secteur Sud à Marcinelle, a communiqué un croquis mentionnant le tracé présumé dudit ruisseau et a prescrit de mentionner la clause suivante dans tout acte relatif à ce bien :

""Une servitude d'accès de deux mètres cinquante centimètres (2,5 mètres) est prévue de part et d'autre de l'axe du cours d'eau; cette servitude n'est pas applicable aux chambres de visite; aux droits de celles-ci, les servitudes d'accès correspondent en fait aux zones non aedificandi prévues sur le plan d'occupation du sol.""

"..."

""RESERVE

""Tous les compteurs et canalisations qui se trouvaient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au Pouvoir public ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

"URBANISME

Le fonctionnaire instrumentant, agissant au nom du Pouvoir public, déclare que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

En outre, il déclare que le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 1, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi en date du trente et un août deux mille quatre, sous la référence 36779, dont le libellé est reproduit ci-après :

"Libellé du certificat d'urbanisme numéro 1 :

« Le bien en cause :

1 ° est situé 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 bien précité;

2° 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 parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduites,

- règlement général de l'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité;
3° 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, approuvée par le Conseil communal du vingt-deux juin deux mille, est applicable;

4° est actuellement raccordable à l'égout;

5° 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.

Remarque : il y aurait toutefois lieu de consulter le M. E. T. afin de s'assurer de la zone non-aedificandi.

Observation.. Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. ""

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des stipulations particulières reproduites ci-dessus, pour autant que celles-ci soient toujours d'application.

ORIGINE DE PROPRIETE.

CONDITIONS.

1/ Propriété - Jouissance : L'acquéreur aura la propriété du bien à partir de la date du présent acte. Il en aura la jouissance à dater de ce jour.

2/ Situation hypothécaire : Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires, privilégiées et autres empêchements généralement quelconques.

3/ Etat du bien - Servitudes : Le bien vendu est transmis dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes quelconques qui peuvent y être attachées pouvant le grever ou l'avantager, sans garantie de la qualité du sol et du sous sol, sans garantie de la contenance énoncée, la différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles mentionnées aux présentes

4/ Impôts et contributions : L'acquéreur supportera désormais, à compter de ce jour, les impôts et contributions pouvant grever le bien vendu.

5/ Frais : Les frais, droits et honoraires, seront supportés par l'acquéreur.

6/ Mitoyennetés et bornages : L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur au sujet des mitoyennetés et bornages.

7/ Dégâts miniers : Les droits et actions qui éventuellement appartiennent aux vendeurs du chef de dégâts ou troubles de jouissance pouvant être occasionnés au bien vendu par les travaux miniers ou toute autre industrie voisine font partie de la vente, pour autant qu'ouverture à de tels droits subsiste. Ces droits sont sans influence pour le fisc.

A ce sujet, les vendeurs déclarent expressément n'avoir renoncé à aucun droit, tant par acte authentique que sous seing privé.

DECLARATIONS.

Etat civil : Le notaire instrumentant certifie l'exactitude de l'identité des parties, telle qu'elle est énoncée ci-dessus, au vu des documents d'Etat Civil requis par la loi.

Les comparants confirment en outre qu'ils ont autorisé expressément le notaire instrumentant à faire mention aux présentes de leur numéro d'identification au registre national des personnes physiques.

Dispense d'inscription d'office : Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Code Wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme : Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et, le cas échéant, à l'article 84, paragraphe deux, alinéa premier du Code Wallon de l'aménagement, du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, à l'article 84, paragraphe deux, alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les parties déclarent dispenser expressément le notaire instrumentant de procéder à toutes vérifications ou recherches quant à l'existence d'un plan éventuel d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner le bien présentement vendu, et le vendeur déclare expressément :

- 1) qu'il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun,
- 2) que le bien n'est pas visé par un projet ou un avant projet de la liste des monuments et sites susceptibles de protection et qu'il ne lui en a été notifié aucun,
- 3) qu'il n'a conféré sur le bien présentement vendu aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres à sa connaissance que celles vantées au présent acte.
- 4) qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour les constructions érigées et tous les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été érigés ou effectués conformément à ces autorisations
- 5) qu'à sa connaissance il n'existe aucune infraction urbanistique concernant le bien vendu ni aucun litige avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.

Urbanisme : Conformément aux informations visées à l'article 85§ 1^{er}; alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o (formulaire III B) ainsi que celles visées à l'article 150 bis § 1^{er} relatives au certificat d'urbanisme n°1 (formulaire 1B) du C.W.A.T.U.P.E. le notaire PIRON, soussigné, a informé, par courrier recommandé, le notaire PIRON, soussigné, a informé, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi de la réalisation du présent acte par courrier du premier avril deux mille neuf.

Le vendeur déclare en outre, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire instrumentant par la Ville de Charleroi, en date du vingt-cinq mai deux mille neuf, déclare ce qui suit quant à la situation actuelle du bien :

"Le bien en cause :

*1^o est situé - dans un périmètre - en zone **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;*

4^o "Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 : Permis n°60918 accordé le 29/04/2008

"Ce permis a été délivré en vue de : Construire 3 immeubles dont 2 liés par un volume de jonction pour créer 36 logements."

8^o 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 parties 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 ;

9^o 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 ;

21° Le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

26° Nous vous renvoyons auprès du service de 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 ;

27° Aucune infraction n'a été constatée par procès verbal.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce courrier pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

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 C.W.A.T.U.P.; si cela était le cas, la présente vente a en outre lieu sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption par les bénéficiaires dudit droit de préemption;
- 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.

Le vendeur déclare en outre que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption conventionnel, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

Information visée à l'article 85, §1^{er}, al. 1, 3^o du C.W.A.T.U.P., tel qu'il résulte du décret du 1^{er} avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter

Les parties déclarent avoir été informées de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du 1^{er} avril 2004 *relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter*, 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 visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85, §1^{er}, al. 1, 3^o du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le 17 juin 2004, 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, à la date de signature du présent compromis, ni créée ni - a 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 requerront le notaire instrumentant de passer l'acte authentique de vente.

Assainissement des sols pollués.

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 :

- 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;

- ne pas avoir connaissance, sous la réserve ci-dessus stipulée, 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;

- qu'aucune étude du 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 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.

D'autre part, les parties ont été informées, pour autant que de besoin, de l'article 60 du décret du Conseil Régional Wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement; l'acquéreur faisant sienne l'obtention d'un permis d'environnement si nécessaire.

Déclarations fiscales :

a- Lecture a été donnée des dispositions des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la Taxe sur la valeur ajoutée.

Interrogé sur sa qualité d'assujetti pour l'application dudit code, le vendeur a répondu être assujetti à la T.V.A. sous le numéro 475.394.327. En conséquence, le notaire soussigné a effectué les formalités requises par la loi.

b- Lecture a été donnée aux parties, qui le reconnaissent, de l'article 203 du code de l'enregistrement relatif à la répression des dissimulations.

c- Pour la perception des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

d- Le vendeur déclare pouvoir bénéficier de la restitution des droits prévue par l'article 212 nouveau du Code des droits d'enregistrement.

Taxation de plus value : Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées par le notaire instrumentant des dispositions prises par l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante six introduisant la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles bâtis situés en Belgique ou sur des droits réels autre qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles.

Chantiers mobiles ou temporaires : Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires soussignés des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles.

Interrogé par les notaires soussignés sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu, le vendeur a déclaré qu'il n'en existait pas actuellement et que depuis le premier mai deux mille un aucun travaux pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué.

PRIX.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent que le notaire Alain PIRON, soussigné, 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 constatée.

DROIT D'ECRITURE

Le Notaire soussigné, confirme que le droit d'écriture dû sur le présent acte et qui s'élève à la somme de cinquante euros (50 EUR) lui a bien été payé.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte leur adressé par le notaire instrumentant et avoir disposé de suffisamment de temps pour l'examiner utilement.

Lecture intégrale et commentée faite, les parties ont signé avec nous, notaires.

