

Dossier n°

Répertoire :

Ce huit octobre,
A CHARLEROI - Division de MARCHIENNE-AU-PONT,
Par devant Nous, Maître
résidence de MARCHIENNE-AU-PONT.

Notaire en la

ONT COMPARU :

D'une part :

Et d'autre part :

☞ **Partie ci-après dénommée : "les acquéreurs" ou "l'acquéreur".**

Le vendeur présent et acceptant déclare, par les présentes, vendre les biens dont la désignation et l'origine de propriété sont reprises ci-après. Ces biens sont vendus sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques aux acquéreurs présents qui acceptent.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

ETAT DES BIENS

Les biens sont transmis dans l'état où ils se trouvent actuellement sans garantie des vices apparents ou autres avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes, occultes, continues, discontinues pouvant les avantager ou les grever.

Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, et ce même pour tous vices cachés, le vendeur déclarant qu'il n'a pas connaissance de leur existence et qu'il

s'exonère de la responsabilité découlant de l'application des articles 1641 à 1648 du code civil.

Cette vente est consentie sans recours contre le vendeur et sans garantie des contenances déclarées, les acquéreurs achetant à leurs risques et périls.

PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs auront la propriété desdits biens à partir de la date du présent acte.

Les biens étant actuellement occupés par les vendeurs, les acquéreurs en auront la jouissance à la date du ~~vingt novembre~~ deux mil quatre, au plus tard.

Le vendeur s'engage à vider les lieux et à les rendre libres de toute occupation au plus tard à la date du ~~vingt novembre~~ deux mil quatre, à peine d'y être contraint par le premier huissier de justice requis par l'acquéreur sur la seule production de la grosse du présent acte, avec au besoin l'appui de la force publique.

Les frais y afférents seront supportés par l'acquéreur.

L'occupation se fera à titre gratuit.

IMPOTS ET TAXES

Les contributions, taxes et impôts afférents aux biens vendus sont à charge des acquéreurs à partir du jour de la signature du présent acte.

DEGATS 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. 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.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

LECTURE DE LA LOI

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement concernant la dissimulation des prix.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Notaire _____, soussigné, a interrogé les vendeurs aux présentes pour savoir s'ils étaient assujettis à la dite taxe, et leur a donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la dite T.V.A. et ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

ELECTION DE DOMICILE

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

URBANISME

A/ Le vendeur, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au Notaire soussigné par la Ville de CHARLEROI – Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain – Division de l'Urbanisme et du Permis d'Environnement (références : 37941), en date du vingt-cinq août deux mil quatre, déclare :

(1)- Sur base des informations visées à l'article 85, paragraphe 1^{er}, 1^o et 2^o du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, la Ville de CHARLEROI, nous a fait savoir :

- Que le bien en cause est situé – dans un périmètre – en zone d'habitat sur cinquante mètres, puis espaces verts, au plan de secteur de CHARLEROI, adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf, et n'a cessé de produire ses effets pour le bien ci-après décrit.
- Que le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.
- Que le bien en cause n'a pas fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente 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 ;
- Et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

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. ;
- 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.

Il est, en outre, rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, paragraphe deux, alinéa premier, 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.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance de la réponse de la Ville de CHARLEROI, ci-avant mentionnée, pour en avoir reçu copie intégrale antérieurement aux présentes.

B/ Contrairement à ce qui est mentionné dans la réponse du Service de l'Urbanisme de la Ville de CHARLEROI, du vingt-cinq août deux mil quatre (références : 37941), le vendeur a remis, antérieurement aux présentes, une copie du permis de bâtir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de CHARLEROI, le quatorze mai mil neuf cent nonante et un et se rapportant à la construction d'un abri de jardin ainsi que copie d'un plan dressé le six août mil neuf cent septante-neuf visant à transformer une partie de l'immeuble.

ASSURANCE INCENDIE

Les vendeurs déclarent que l'immeuble présentement vendu est assuré.

Nonobstant le contenu de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, les acquéreurs feront toutefois à compter de la signature du présent acte leur affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et s'engagent à prendre toutes dispositions dès à présent afin de souscrire une nouvelle police.

EAU - GAZ - ELECTRICITE

Les compteurs et conduites de l'eau, du gaz et de l'électricité et plus généralement tous objets placés par un tiers dans les immeubles faisant l'objet de la présente vente et sur lesquels ce tiers justifierait de son droit de propriété ne font pas partie de la vente.

Les acquéreurs seront subrogés aux droits, actions et obligations des vendeurs dans tout ce qui concerne les raccordements aux conduites, l'abonnement aux distributions et la location des compteurs, de même qu'au paiement des redevances en résultant.

En outre, les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné, a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la société distributrice qui stipule qu'en cas de mutation de propriétaire de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendriers suivant la date de l'acte notarié de la vente et qu'à défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé 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.

DESIGNATION DES BIENS

**VILLE DE CHARLEROI - SEIZIEME DIVISION – Section de MARCHIENNE-AU-
PONT 2 - Matrice Cadastrale : article numéro 01026 - Revenu Cadastral de
CINQ CENT VINGT-QUATRE EUROS (524,00 €)**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble anciennement cadastré sous la Section A, numéros 24 S 160, T 360, Q 416 & V 228, mais actuellement repris au Cadastre sous la Section A, numéro 24 Y 578 (maison) & 24 M 555 (jardin), pour une contenance de neuf ares trente-deux centiares (09a 32ca), et d'une contenance d'après titre de neuf ares cinquante centiares (09a 50ca), sis à la où le bien porte le tenant ou ayant tenu, à ladite

ORIGINE DE PROPRIETE

présentes.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

1/ L'acte préventé, reçu par Maître _____ Notaire ayant résidé à ROUX, en date du douze septembre mil neuf cent cinquante, stipule notamment et textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

Un acte reçu par Me _____ ; Notaire à FLEURUS, le vingt septembre mil neuf cent trente-huit portant vente par M. _____ d'un bien contigu à celui présentement vendu mentionne les conditions spéciales suivantes :

1° Les murs séparant les bâtiments vendus d'avec eux conservés par le vendeur seront mitoyens, s'il s'y trouvent des tuyaux de cheminée ou autres enfoncements, ils pourront subsister comme par le passé mais on ne pourra plus en établir de nouveaux.

2° Aussi longtemps que le vendeur restera personnellement propriétaire de la remise, les ouvertures pratiquées dans le mur C.D. au plan pourront subsister, elles devront être bouchées par le nouveau propriétaire de la remise, dans le mois de la cessation du droit personnel réservé au vendeur.

3° Le vendeur devra recueillir sur son bien les eaux pluviales des toitures de cette remise, dans le mois de la cessation du droit personnel rappelé ci-dessus.

A défaut de satisfaire aux obligations stipulées aux paragraphes deux et trois ci-dessus, endéans les délais prévus, l'acquéreur aura le droit, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, de faire procéder aux dits travaux pour compte et aux frais des obligés.

4° Le hangar existant actuellement sur le bien vendu sera démolé par les soins des vendeurs et acquéreur, endéans le mois des présentes, pour les matériaux à provenir de cette démolition être partagé entre eux par moitié.

5° Le bien vendu aura droit de passage par les terrains teintés en bistre au plan ; les eaux des cours, les eaux ménagères et autre provenant du bien vendu s'écouleront vers la rue par ce terrain, soit de la manière dont cet écoulement s'effectue actuellement, soit au moyen d'une canalisation souterraine à établir par l'acquéreur, s'il le juge utile.

6° Le puits se trouvant dans la propriété du vendeur sera commun à la propriété vendue à charge naturellement d'y contribuer pour moitié aux frais d'entretien.

Il en sera de même de la citerne pour les eaux de pluie mais à charge par l'acquéreur d'y laisser écouler les eaux des toitures de son bâtiment tel que la chose se pratique actuellement.

Chacun des biens aura la charge de l'entretien des ouvrages en zinc s'y trouvant attachés à son bien.

7° Les arbres croissant tant sur le bien vendu que sur celui du vendeur continueront à subsister, ceux qui ne seront pas plantés aux distances réglementaires ne pourront pas être remplacés, c'est l'emplacement du tronc de ces arbres qui en marquera le droit de propriété.

8° Le vendeur ou ses représentants n'auront aucun droit d'accès sur le bien vendu »

2/ Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance du procès-verbal & plan de bornage dressés le vingt-trois février mil neuf cent six pour en avoir reçu, antérieurement aux présentes, une copie.

Les acquéreurs seront subrogés de plein droit, par le seul fait de la vente, dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement aux stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE (D.I.U.)

Interrogé par le Notaire soussigné, le vendeur a déclaré n'avoir effectué, depuis le premier mai deux mil un, aucun des travaux exigeant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure dans le cadre de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

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

Conformément aux dispositions sur les chantiers temporaires ou mobiles, le Notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur l'obligation de désignation d'un coordinateur sur les chantiers où les travaux sont exécutés par plusieurs entrepreneurs agissant successivement ou simultanément.

DECLARATIONS

✓ Les vendeurs déclarent ne pas réunir les conditions leur permettant de solliciter la restitution des droits prévue à l'article 212 du code des Droits d'Enregistrement.

✓ Les acquéreurs déclarent pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les vendeurs ayant été avertis de la déchéance de leur droit de résolution de la vente dispensent Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office mais se réservent la faculté de réquerir inscription conventionnelle aux frais des acquéreurs s'il échet.

DONT ACTE,-

Fait et passé date et lieu que dessus,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet au moins cinq jours ouvrables avant la passation du présent acte et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement, elles déclarent également marquer leur accord pour la lecture partielle de l'acte.

Et, après lecture commentée, intégrate en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

DECLARATION PRO FISCO

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 secundo du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, les acquéreurs déclarent :

(1)- Que l'acquéreur et son conjoint, ne possèdent pas, en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles, dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise, forme avec celui de l'immeuble présentement acquis un total supérieur au maximum fixé par le Code des Droits d'Enregistrement, abstraction faite de ce qu'ils ont pu recueillir dans la succession de leurs ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas vingt-cinq pour cent dudit maximum.

(2)- Que l'acquéreur ou son conjoint ne possèdent pas, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

(3)- Conformément à l'article 55 primo du susdit Code, un extrait de la matrice cadastrale relatif à l'immeuble restera annexé au présent acte.

(4)- Que l'acquéreur ou son conjoint 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 prenant cours ce jour et que cette inscription sera maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

Les acquéreurs déclarent également avoir été informés qu'en cas de perte de la réduction pour défaut d'inscription dans le délai et pendant la durée prévus à l'article 60, alinéa 2, il est dû par les acquéreurs outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant.

Le Ministre des Finances peut toutefois accorder remise totale ou partielle de cet accroissement.