1e FEUILLE

Y1.

N° 2529

D. CARETTE.
Vente

Le neuf mai.

Pardevant Maître Joëlle THIELENS, Notaire à la résidence de Fleurus.

ONT COMPARU :

D'une part :

Ci-après dénommé **"LES VENDEURS"**

D'autre part :

Ci-après dénommée **"LES ACQUEREURS"**

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné d'acter sous la forme authentique la convention suivante intervenue entre eux :

Les vendeurs déclarent par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes inscriptions ou transcriptions et autres droits réels généralement quelconques sauf les servitudes qui pourraient y exister, aux acquéreurs qui déclarent accepter, l'immeuble dont la désignation suit:

COMMUNE DE FLEURUS - DEUXIEME DIVISION - FLEURUS

Une maison d'habitation et de commerce avec toutes dépendances, cour et garages, l'ensemble sis , cadastré ou l'ayant été section B numéros 522 K 19 et 522 E 24, d'une contenance d'après titre de un are quarante-sept centiares et d'après

cadastre de un are cinquante centiares, tenant ou ayant tenu à ladite

Revenu cadastral suivant extrait de matrice récent: 827 euros.
Ci après désigné "**LE BIEN**".

Les vendeurs déclarent que, préalablement à la vente, ils n'ont pas exécuté ou fait exécuter des travaux de transformation pouvant influencer le revenu cadastral actuel du bien et qu'aucune révision du revenu cadastral n'est actuellement en cours.

2

ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions ci-après; si ces dernières s'écartaient de celles contenues dans toute convention intervenue éventuellement entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu des acquéreurs qui déclarent avoir pu le visiter à loisir et avoir personnellement relevé les limites ou les bornes et dispensent les vendeurs de plus ample description.

Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-avant fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour tous vices cachés, les vendeurs déclarant qu'ils n'ont pas connaissance de leur existence et qu'ils s'exonèrent de la responsabilité découlant de l'application des articles 1641 et 1648 du Code Civil, soit pour erreur de la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un/vingtième (1/20ème), devant faire le profit ou la perte des acquéreurs sans recours contre les vendeurs mais sans préjudice toutefois à l'action en responsabilité contre l'auteur du plan et à l'action en

3e FEUILLET

bornage contre les propriétaires voisins.

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles qui pourraient résulter des conditions spéciales ci-après stipulées.

A ce propos, les vendeurs subrogent les acquéreurs qui acceptent, dans tous les droits et obligations résultant pour eux de ces stipulations.

Les acquéreurs devront s'entendre directement avec les propriétaires voisins, sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux au sujet de la mitoyenneté de murs, pignons séparatifs des propriétés contiguës, payer ou recevoir le prix de ces mitoyennetés, sans répétition contre les vendeurs.

Ils auront la propriété du bien à dater des présentes.

A charge d'en supporter les contributions et taxes de toute nature, les acquéreurs auront la jouissance du bien par prise de possession réelle au plus tard pour le trente juin de l'an deux mille sept le vendeur s'en réservant gratuitement la jouissance jusqu'à cette date. Les acquéreurs pourront toutefois entamer dès à présent les travaux qu'ils souhaitent effectuer dans les garages.

Les acquéreurs versent présentement aux vendeurs une somme de correspondant à leur quote-part de precompte immobilier pour l'année en cours, dont quittance.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle et prendront toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres, leur attention a été attirée sur le fait que les vendeurs ne peuvent garantir que l'immeuble vendu restera assuré par leur contrat pendant une durée déterminée.

Les acquéreurs ont donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le 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 relevé contradictoirement

eux-mêmes, les vendeurs et les acquéreurs seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé de l'index ayant donné lieu à facturation.

Les canalisations et compteurs dont la propriété serait établie dans le chef de tiers sont exclus de la présente vente.

URBANISME

I. Mentions et déclarations prévues aux articles 85 et 94 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

a. Information circonstanciée

1) Les vendeurs déclarent que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement et le cas échéant, le schéma de structure communal est la suivante:

**** Le bien en cause:***

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mille neuf cent septante-neuf;

- est susceptible d'être soumis à un alignement à une route de la Région Wallonne.

- est susceptible d'être situé dans une zone soumise à des impositions aéroportuaires.

- A fait l'objet des permis d'exploitation suivant:

- ***en date du dix mai mil neuf cent quatre-vingt-quatre (dix ans): maintenir en activité l'exploitation d'une boucherie-charcuterie;***
- ***en date du quinze septembre mil neuf cent nonante-quatre (trente ans): maintenir en activité une boucherie-charcuterie;***

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Fleurus, en date du dix novembre deux mille six.

b. Absence d'engagement des vendeurs :

Les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er du dit Code.

Ils ajoutent qu'à leur connaissance le bien ne recèle 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 maintenus à leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière

d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er 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.

II. Les vendeurs déclarent 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 la 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.

III. Les vendeurs déclarent 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.

IV. Les acquéreurs reconnaissent avoir été invités à contacter eux-mêmes les services de la commune et de l'urbanisme et toutes autorités publiques afin de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'ils envisagent lui donner.

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 de l'an 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 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.

CODE WALLON DU LOGEMENT - PERMIS DE LOCATION

Les acquéreurs reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certaines catégories de logements;
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle du placement éventuels de tout détecteur.

Les vendeurs déclarent qu'ils ne disposent pas d'un permis de location.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le notaire instrumentant a donné lecture aux vendeurs qui le reconnaissent des dispositions des articles soixante-deux paragraphe deux et septante-trois du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur l'interpellation du Notaire, ils ont déclaré:

- ne pas être assujettis à la dite taxe en nom personnel, à l'exception de qui a été assujetti à la dite taxe sous le numéro
- ne pas avoir cédé dans les cinq années précédentes un bâtiment avec application de la dite taxe;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou de fait qui a la qualité d'assujetti.

PRIX

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour solliciter la réduction des droits d'enregistrement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et à en résulter seront supportés et payés par les acquéreurs en ce compris deux pour cent pour frais de négociation.

ETAT CIVIL

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance, ainsi que le domicile des parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

DECLARATIONS

1° Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dette n'a été introduite par elles à la date de ce jour et elles s'engagent à ne pas en introduire une dans les deux mois des présentes.

2° Les parties déclarent qu'elles ne sont pas pourvues d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, qu'elles ne sont pas déclarées en faillite non clôturée à ce jour et qu'il n'a été déposé aucune requête en concordat judiciaire et, de façon générale qu'elles ne sont pas dessaisies de leurs biens et ne sont frappées d'aucune restriction quant à leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

8e FEUILLET
et dernier

3° En application de l'article 184bis du Code des droits de l'enregistrement, les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

4° Chantiers mobiles et temporaires: interrogés par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien ci-avant décrit, les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que depuis le premier mai de l'an deux mille un, aucun travail qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier de l'an deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

5° Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré.

6° Les vendeurs déclarent qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat signé.

7° Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une aide publique régionale au logement.

8° Sur interpellation du Notaire instrumentant, les vendeurs déclarent:
- qu'ils n'ont signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien;
- qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne leur a été signifiée.

9° Primes de la Région Wallonne
Les acquéreurs déclarent avoir pris eux-mêmes en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant leur revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaissent avoir été informés avant ce jour que dans certains cas la demande et la promesse d'octroi de primes doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture perçu pour cet acte s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Fleurus (section de Fleurus), en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties déclarant qu'elles ont pu prendre connaissance du projet de l'acte dans un délai suffisant pour l'examiner utilement, celles-ci ont signé avec Nous Notaire.