

14 160 130

VENTE

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit novembre
Devant **Bernard LEMAIGRE**, Notaire à Montignies-sur-Sambre et à l'intervention de Maître **Dominique POLLEUNIS** notaire à Châtelineau, membre de la société privée à responsabilité limitée « PATERNOSTER, VAN CAUWENBERGH et POLLEUNIS, société notariale » ayant son siège social à Châtelineau (Ville de Châtelet) rue Lloyd Georges 21, le premier tenant minute.

Droit d'Ecriture - 50 €
Enr.CH 1 - hyp CH 1.- ad



centiares (03 a 47 ca).
Revenu cadastral : deux cent trente-sept euros (259 €)

Premier FEUILLET

Le vendeur déclare que la parcelle cadastrale 638NP0000 (chemin au cadastre) est actuellement une route asphaltée à l'usage de toutes les propriétés voisines depuis des temps immémoriaux (route entretenue par les autorités) à l'exclusion du trottoir de dalles resté à usage privatif.

VERDURIMEN Mathieu, vendeur aux présentes.

PRIX

CONDITIONS GENERALES

Si les clauses et conditions de cet acte s'écartent de celles contenues dans toute convention éventuellement intervenue entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

PROPRIETE : L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

JOUISSANCE ET OCCUPATION : L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession mais à charge pour lui d'en supporter dès lors toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques.

LOCATION DE STUDIOS ET KOTS : L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon du 06/04/1995 et de ses arrêtés d'exécution fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire et en particulier sur l'exigence d'un permis de location, régie par les articles neuf à treize bis, à obtenir auprès du Collège du Bourgmestre et Echevins pour les catégories de logement visées

aux articles (petits logements).

ETAT DU BIEN: Le bien ci-dessus décrit est vendu dans son état actuel, connu de l'acquéreur, sans garantie d'absence de vices, fussent-ils cachés, et sans garantie du sol ni du sous-sol.

Le vendeur déclare de bonne foi n'avoir pas connaissance de vice caché.

L'acquéreur exercera désormais à son profit les éventuelles actions en réparation de dommages qui pourraient être causés au bien par des exploitations du sol ou du sous-sol ou par toute autre activité industrielle.

CONTENANCE – DESCRIPTION CADASTRALE: La contenance ainsi que la description cadastrale sont communiquées à titre indicatif, sans garantie. Toute différence de contenance, qui pourrait même excéder un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur, ni modification du prix.

SERVITUDES ET CHARGES: Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, de toutes espèces, dont il pourrait être avantagé et grevé, sans recours contre le vendeur. Ce dernier déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'il n'a pas connaissance de servitude non apparente, sauf ce qui est éventuellement stipulé ci-après.

MITOYENNETES: Le bien est vendu sans garantie des mitoyennetés des murs et clôtures. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une convention dérogeant au droit commun.

RISQUES - ASSURANCES: Les risques sont à l'instant transférés à l'acquéreur qui prendra toute disposition utile pour s'assurer dès à présent contre les risques d'incendie ou autre, à l'entière décharge du vendeur.

CONSOMMATIONS COURANTES - RACCORDEMENTS: L'acquéreur fera toute diligence pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) pouvant exister.



CONDITIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES

Dans l'acte du notaire Sylvain LINKER du premier juillet mille neuf cent quatre-vingt-huit, il est stipulé comme conditions particulières :

« L'acte susvanté du notaire Victor Gillieaux en date du quatorze mai mil neuf cent quarante-huit, portant vente de la maison, ses dépendances hormis la remise et le jardin, faisant l'objet des présentes, par les consorts Moreau, stipule notamment ce qui suit :

"L'acte reçu par Me Lombart le trente juin mil neuf cent vingt-trois, dont il est parlé ci-avant (vente par "René De Koker à M. Jean Stevens du même bien) stipule "notamment ce qui suit :

"Les murs séparant la maison et dépendances vendues de celles conservées par le vendeur sont mitoyens, les cheminées ou armoires pouvant exister dans ces murs seront conservées à titre de servitude il en sera de même des vues ou jours qui ne seraient pas à distance légale de la limite séparative.

La citerne de la maison vendue se trouve en partie sur le bien conservé par le vendeur, cette situation restera telle; s'il existe une seule commune, pour les caves, elle sera aussi conservée."

"Dans un acte avvenu devant le dit notaire Lombart, le vingt juillet mil neuf cent vingt-deux contenant vente par M. Ernest-Joseph Yernaux, rentier, et M. Edgard-Joseph-Nicolas-Désiré-Ghislain Yernaux, commerçant, tous deux demeurant à Montigny-sur-Sambre, à M. René De Koker prédit, du bien décrit ci-avant et d'autres, il est rappelé ce qui suit :

"Il est en outre stipulé dans l'acte de partage du sept décembre mil huit cent septante-sept :

Duizième

FEUILLET

"Le deuxième lot, propriété ici vendue, devra fournir un passage d'un mètre dix centimètres et ce contre M. Evrard, afin de permettre au troisième lot (Marie-Joseph Evrard, épouse Pierre Daubresse), d'arriver à son jardin ».

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sans recours contre lui.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBANISTIQUE

Pour satisfaire aux prescrits des articles D. IV. 97, 99 et 100, 102 du CoDT et puisque l'ensemble des informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, le Notaire instrumentant a, par lettre recommandée datée du 29 mai 2019, sollicité ces renseignements à l'Administration communale de Charleroi, dans les formes prévues à l'article R.IV.97-1 al. 3 du CoDT.

Cette dernière a répondu en date du 28 juin 2019, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande :

- Le bien est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 , et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- D'après notre base de données, Le bien a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) :
un permis d'urbanisme délivré le 04/10/1989, et qui a pour objet "Transformer la façade", et dont les références sont : HIST-CPURB/1989/0036(Délivré)(parcelle 07 B 638 Montignies-sur-Sambre) - Demandeur à l'époque : C VERDURMEN
Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
- 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 partie 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 ;
- 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 ;
- En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux...)
- Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- Considérant que le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ;

- Zone d'assainissement collectif : oui ;
- Si oui, Voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : oui ;
- Voirie équipée en eau : oui ;
- Voirie équipée en électricité : oui ;
- Voirie dotée d'un revêtement solide : oui ;
- Voirie d'une largeur suffisante : oui ;
- Plan d'alignement : non.

L'acquéreur déclare avoir obtenu une copie desdits renseignements.

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu des informations notariales délivrées par L'Administration Communale et/ou de l'information obtenue sur base du Géoportail de la Wallonie (article R.IV.105-1 al. 1 du CoDT).

Par ailleurs, le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1° (actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.2), 2° (poursuites des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou de l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2) ou 7° (non-respect du Code Wallon du Patrimoine) et qu'aucun procès-verbal d'infraction a été dressé.

S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, 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 ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- N'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;
- N'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D. 53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismiques ;
- N'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

ASSAINISSEMENT DU SOL : Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur les aspects suivants :

En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des



mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement l'article 85 du CWATUPE), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 28 mars 2019, énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art. 12§2, 3) ? non
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (art. 12 §4) ? non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme.

Le vendeur, sans que l'acheteur exige de lui des investigations préalables, déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des attestations du sol.

Destination

L'acquéreur destine le bien à l'usage suivant : résidentiel et les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en fonction, ce que l'acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c'est l'acquéreur seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Page 6 de 9

ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

INFORMATIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES

DIU (dossier d'intervention ultérieure) (A.R. du 25 janvier 2001) le vendeur déclare ne pas avoir effectué, depuis le 01 mai 2001, de travaux motivant la remise à l'acquéreur d'un dossier devant notamment contenir la description et les données techniques essentielles desdits travaux.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES: Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques, dont

l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 28 mars 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, il a été constaté par l'organisme agréé CERTINERGIE que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 12 mois à compter du jour du procès-verbal, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE : Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique, Monsieur LAMRINI Hichem, daté du 31 mars 2019 mentionnant l'indicateur G et portant le numéro unique 20190331004912. Les comparants déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte. Le vendeur remet ce jour à l'acquéreur l'original de ce certificat.

CITERNE A MAZOUT: Le vendeur déclare que son bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout dont la contenance est supérieure à trois mille litres.

ZONES INONDABLES : Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (walonmap).

CONTRAT PARTICULIER

Le vendeur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier tels que notamment, la location d'emplacement publicitaire ou la livraison de gaz.

DROITS DE PREFERENCE, OPTIONS D'ACHAT OU DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNELS

Le vendeur déclare que les biens ne font pas l'objet de droits de préférence, options d'achat ou droits de préemption conventionnels.

FLUXYS – ET IMPETRANTS

L'acheteur reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi 11 juillet 2013, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan. Les vendeurs déclarent pour le surplus ne pas avoir concédé de sûretés mobilières sur le bien vendu.

DETECTEUR INCENDIE: L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en



matière d'incendie, et notamment de l'obligation pour tout propriétaire d'installer des détecteurs de fumées.

AIDE OCTROYEE (arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009)

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide octroyée par la Région Wallonne dans le cadre de travaux effectués au bien objet des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

FRAIS D'ACTE: Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

DISSIMULATION – INSUFFISANCE FISCALE: Les comparants déclarent avoir eu lecture par le notaire Lemaigre de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix. Après avoir eu toutes explications, l'acquéreur reconnaît expressément avoir été informé de l'importance de constituer les preuves relatives aux plus-values apportées au bien objet des présentes.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT – habitation modeste:

L'acquéreur déclare ne pas réunir les conditions lui permettant de bénéficier de la réduction des droits prévue à l'article 53 du code des droits d'enregistrement.

ABATTEMENT :

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement :

- soit parce que l'acquéreur/au moins un des acquéreurs est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- soit parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

RESTITUTION (vendeur) : Le vendeur déclare ne pas pouvoir solliciter la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

Page 8 de 9

DECLARATIONS DE CLOTURE

ETAT CIVIL : Le Notaire Lemaigre soussigné certifie exacte l'identification et/ou la comparution des parties aux présentes au vu des documents officiels lui produits.

CAPACITE

Sur interpellation du Notaire Lemaigre, Chacun des comparants déclare ne pas faire l'objet d'une mesure entraînant une incapacité telle que notamment, une faillite, un règlement collectif de dettes ou la désignation d'un administrateur provisoire.

DECLARATIONS DE CLOTURE: Les comparants reconnaissent avoir été complètement informés, en équité, par le notaire Lemaigre soussigné, des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et déclarent les accepter expressément. Ils sont encore avisés que pour tout acte, mais spécifiquement pour ceux dans lesquels les parties auraient des intérêts

contradictoires ou se trouveraient face à des engagements disproportionnés, elles peuvent désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

DONT ACTE,



Page 9 de 9

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Lemaigre Bernard à (071) 32.09.94 le 18/11/2019,
répertoire 17587

Rôle(s): 9 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 le vingt-deux novembre deux mille dix-neuf (22-11-2019)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 17844

Droits perçus: cinq mille cent vingt-cinq euros zéro eurocent (€ 5125,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

