

[REDACTED]

ONT COMPARU :
Les personnes reprises ci-dessous, sous la désignation "VENDEUR" et "ACQUEREUR".

VENTE

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Bien vendu

VILLE DE CHARLEROI seizième division - **Marchienne-au-Pont** deuxième division
Une parcelle de terrain, sise à [REDACTED] cadastrée selon titre section
A, numéro 24A257 et selon extrait cadastral récent section A, numéro 24A257 F0000, pour une
contenance de trois ares septante centiares (3a 70ca).
RC: 3,00 euros

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :
* les immeubles par incorporation ;

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il dispense d'en faire une description plus précise
et complète.

[REDACTED]

Titre

[REDACTED]

Dispense

4. Frais liés à la vente

L'acquéreur paie les frais suivants :

- les droits d'enregistrement ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un financement pour l'achat du bien, il paie aussi les frais de ce financement.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente (le cas échéant) ;
 - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, etc.
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
 - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique ; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

5. Déclarations des comparants

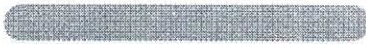
Chacun des comparants déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration ni de la disposition de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour, à l'exception de Monsieur KUCUK comme dit ci-avant ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

Enfin, chacun des comparants est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.



transcriptions.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

6. Revenu cadastral

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trois (3,00) euros.
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

7. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette, ni gage, ni hypothèque dans les conditions légales.

8. Propriété

L'acquéreur devient propriétaire du bien vendu le jour de la signature des présentes.

9. Occupation - Jouissance

Le bien vendu est libre d'occupation.
L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien à compter de ce jour.

10. Risques

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la date de signature des présentes.

11. Contributions - taxes

Les impositions et contributions publiques et autres taxes généralement quelconques afférentes au bien objet de la présente vente seront supportés par l'acquéreur à partir du jour de son entrée en jouissance.

Le précompte immobilier

L'acquéreur verse ce jour au vendeur qui le reconnaît, la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



12. État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état** à la date de ce jour. L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.

Vices

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.
(voir articles 1641 et suivants du Code civil).

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur à son égard, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés). (une entreprise au sens de l'article L. 8, 39° du Code de droit économique).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

L'acquéreur déclare avoir été informé que s'agissant d'une vente judiciaire, l'exonération de la garantie des vices cachés est de droit.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

13. Servitudes - mitoyennetés - conditions spéciales

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 17 août 2005, ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

14. Superficie du bien

La superficie (contenance) reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur. Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5 (cinq) %, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

15. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

16. Panneaux photovoltaïques

Les parties déclarent que le bien vendu n'est pas équipé d'une installation photovoltaïque.

CONDITIONS ADMINISTRATIVES DE LA VENTE

Les comparants déclarent bien savoir et accepter que l'intervention de l'étude notariale se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

17. Informations sur la situation urbanistique

Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant l'émission de son offre et de la convention de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, <https://finances.belgium.be/fr/E-services/cadastr>, <http://geoporaail.wallonie.be>, etc.)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péréemption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Ville de Charleroi, le 22 juillet 2021, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« 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 ;

(...)

7. D'après notre base de données, le bien a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant :

- un permis d'urbanisme délivré le 28 janvier 2014, et qui a pour objet « construction de deux habitations mitoyennes », et dont les références sont : PURB/2013=0072(Délivré)(parcelle 16 A 24 A257, Rue Ferrer – Marchienne-au-Pont) – Demandeur à l'époque : KUCUK

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 ;

(...)

8. 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 des 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. 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 ;

(...)

29. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) ;

30. 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 ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux...);

31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

(...)

40. 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

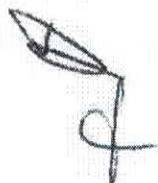
Voirie d'une largeur suffisante : oui

Plan d'alignement : pas en notre possession.

(...)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

Troisième et
dernier feuillet A3



- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- a fait l'objet du permis suivant : 28 janvier 2014 ayant pour objet la construction de deux habitations mitoyennes, actuellement périmé ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.), sous réserve de ce qui est stipulé par ailleurs ;
- est situé dans une zone de présence de puits de minc.

Quant aux autres informations prescrites par l'article D.IV.97 du CoDT, le vendeur déclare ne pas être en mesure de les fournir outre les informations données par ailleurs dans le présent acte. L'acquéreur déclare se contenter de ce qui précède et reconnaît avoir eu la possibilité de se renseigner par lui-même comme précisé ci-dessus.

Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de terrain et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

18. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Geoportail de la Wallonie <http://geoportail.wallonie.be/home.html> comme présentant un **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

19. Expropriation - monuments/sites - alignement - emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement (sous réserve de ce qui résulte des informations communales éventuelles dont question ci-dessus) ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
(Plus d'informations sur <https://klm-cicc.be/>)

20. Droit de préemption - droit de préférence - promesse de vente - promesse d'achat

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption, droit de préférence, ni aucune promesse de vente ou de rachat conventionnel ou légal.

21. Gestion et assainissement du sol

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

Information préalable

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 21 juin 2021 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. »

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de l'extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités (<http://environnement.wallonie.be/OH/Nomenclature.pdf>) susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de l'extrait conforme.

Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : résidentiel

Le vendeur :

- prend acte de cette déclaration ;
- déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à cette destination ;
- déclare qu'il ne prend aucun engagement sur l'état du sol.

Les parties renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

22. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ni de citerne à gaz.

23. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

24. Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : Primes énergie Wallonie (<https://energie.wallonie.be/fr/primes.html?IDC=7015>) ; Prime à la rénovation Wallonie (http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=renovation).

Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

25. Observatoire foncier

Les comparants déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC . En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

FISCALITE

26. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

Droits d'enregistrement (impôt régional)

Les parties déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement (impôt régional). Ces droits sont intégralement supportés par l'acquéreur.

Lecture est donnée aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, lequel stipule ce qui suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

REDUCTION dans le chef de l'acquéreur

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

ABATTEMENT (article 46bis du Code des droits d'enregistrement (Région wallonne))

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement dont question à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement (Région wallonne).

Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution d'une partie des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

Droit d'écriture (taxe fédérale)

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

DISPOSITIONS FINALES

EC

28. Clause finale

En cas de contradiction entre les termes et clauses du présent acte et tout document, ou toute convention authentique ou seing privé intervenue entre les parties antérieurement aux présentes, le cas échéant, les parties conviennent expressément que les termes, clauses et conditions du présent acte prévaudront.

29. Loi contenant organisation du Notariat – copie de l'acte

Chacune des parties reconnaît avoir été informée par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés ont été constatés.

Si l'acte est reçu par plusieurs notaires, c'est le premier nommé dans l'acte qui en conserve la minute.

L'acquéreur pourra télécharger une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte via son coffre-fort électronique <https://www.izimi.be/fr/> et sur le site <https://www.naban.be>, après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par les soins du notaire instrumentant. Une expédition papier lui sera adressée à première demande et sans frais supplémentaires.

30. Projet de l'acte

Chacune des parties reconnaît avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours ouvrables, soit le 29 novembre 2021, et avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

31. Clôture

DONT ACTE

