

26747bc

LF3 - T-2410212024 - 2340

Répertoire - Acte n° 2014/140

Vincent MISONNE - Vincent MICHIELSEN
notaires associés
6000 - Charleroi, Boulevard Audent, 16.
société civile sous forme de sprl
numéro d'entreprise : 819.983.857

JPS - VENTE DE GRE A GRE

✓

~~ONT COMPARU.~~

✓

Premier
feuillet double

Ci-après dénommés : "le vendeur".

Lequel a, par les présentes, déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de fait
et de droit, à:

9

9

1.



2.

1

Premier rôle

840413.46465

Ci-après dénommés : "l'acquéreur".

Ici présent et acceptant.

Les comparants sous 1 et 2 déclarent faire la présente acquisition à concurrence de moitié indivise chacun.

Désignation du bien

Origine de propriété

Salaires par case	€ 2,19
Salaires simple de transcription	€ 100,20
Total	€ 102,39



Transcrit au bureau des hypothèques de
Charleroi 1
Le vingt-sept février deux mille quatorze
Réf. : 43-T-27/02/2014-02370
A verser sur le compte du bureau
IBAN BE38679000201272 - BIC PCHQBEBB
Le montant de
cent deux euros trente-neuf cents

Th. B. DE ROELLEN Le Conservateur

Conditions générales de la vente

Réduction
PAS D'APPLICATION

Restitution
PAS D'APPLICATION

Déclarations :

Les parties déclarent, chacune pour ce qui la concerne :

- qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'elle n'a pas l'intention de le faire actuellement.
- n'être pourvu ni d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire ; n'être l'objet d'aucune requête en réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour ; d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.
- que les biens vendus ne font l'objet d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de rachat.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire MICHIELSEN a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les soussignés, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant de la présente convention, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DONT ACTE

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du présent acte le quinze septembre deux mil treize et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale 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, Notaires.

(Suivent les signatures)

Enregistré à Charleroi, le 27/09/2014

volume 17, folio 95, case 056 rôles, renvois

Reçu : *remise aux milles (en) remy l'ong euros*

L'Inspecteur Principal

J. Lambrecht
POUR EXPEDITION CONFORME.



10

Deuxième
feuillet double

1) Liberté hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires et autres empêchements quelconques ; le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation hypothécaire ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien.

2) Propriété – Jouissance

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien acquis à dater de ce jour.

En ce qui concerne l'occupation du bien vendu, le vendeur déclare que le bien étant loué à des conditions bien connues de l'acquéreur qui dispense de les reproduire aux présentes, ce dernier en aura la jouissance par la perception des loyers.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des locataires, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur en vertu de la loi.

3) Servitudes

L'acquéreur prendra le bien vendu dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après sous le titre "Conditions spéciales".

Les compteurs et canalisations présents dans le bien vendu et sur lesquels des tiers peuvent revendiquer leur propriété ne font pas partie de la présente vente.

4) Droits du vendeur

Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu font partie de la vente, en ce compris le droit à toutes indemnités éventuellement dues à raison de dégâts causés au bien antérieurement à ce jour par des industries ou exploitations notamment minières, le vendeur déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires y aient renoncé.

5) Etat du bien

L'acquéreur déclare parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir vu et visité, et en avoir personnellement relevé les limites. L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction même cachés, vétusté ou autre cause, soit vices du sol ou sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché en ce compris la merrule ou l'asbeste.

6) Impôts

L'acquéreur supportera les taxes, impôts et contributions, de toute nature auxquels le bien vendu peut ou pourra être assujéti à dater du jour de l'entrée en jouissance effective. Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier à la charge de ce dernier pour l'exercice d'imposition en cours, soit la somme de deux mille quatre cent trois euros un centimes (2.403,01 €), dont quittance.

7) Assurance incendie

L'acquéreur fera, à compter de ce jour, son affaire personnelle de toutes polices d'assurance contre l'incendie et autres risques relatives au bien vendu. Cependant, le vendeur s'engage à maintenir sa police d'assurance en vigueur durant une période de huit jours à compter des présentes.

8) Conditions spéciales

Le vendeur déclare que son titre de propriété étant l'acte reçu par le notaire Hubert MICHEL à Charleroi en date du quatorze juillet mil neuf cent nonante-trois ne contient aucune condition spéciale et ne fait référence à l'existence d'aucune servitude.

9) Urbanisme

I. a. Information circonstanciée :

Le vendeur, le cas échéant son mandataire, déclare, ainsi qu'il résulte d'une lettre contenant les mentions d'un certificat d'urbanisme numéro un reçu de la Ville de Charleroi, en date du vingt-quatre juin deux mil treize, que :

«Le bien en cause :

1. *Considérant que le bien est situé en zone d'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.*

Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations fermée au PCA 52011-PCA-0010-02 adopté par Arrêté royal du 08/03/1955 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

3. *Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :*
- un permis d'urbanisme délivré le 08/05/2012 et qui a pour objet transformation d'un immeuble en sept appartements et dont les références sont : PURB/2011/1036 (Délivré) (parcelle 01B239 E 15, Rue d'Orléans – Charleroi) Demandeur à l'époque : Giuseppe DISTEFANO.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

6. *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 ;*

7. *Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme*

17) Détecteur d'incendie

Il est rappelé l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du premier juillet deux mille trois. Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur incendie. En tout état de cause, l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle des obligations en la matière.

18) Panneau publicitaire

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de panneau publicitaire sur le bien vendu.

19) Restitution d'une aide régionale

Le vendeur déclare ne pas avoir obtenu d'aide octroyée en vertu du Chapitre II titre II, du Code wallon du Logement pour le bien objet des présentes dont la restitution pourrait être demandée pour non respect des conditions d'octroi.

En conséquence la présente vente ne donne pas lieu à la restitution d'une telle aide.

Prix

Déclarations

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Il a été donné lecture par le notaire soussigné de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement sur les dissimulations, ainsi que des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la T.V.A.

Interpellé par le notaire, chacun des vendeurs a déclaré ne pas remplir les conditions d'assujettissement à la T.V.A. telles que définies par les dits articles et précisées par l'Arrêté ministériel numéro 13 du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt.

Certificat d'état civil et d'identité

Conformément à la loi organique sur le Notariat, les Notaires soussignés déclarent connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, les Notaires soussignés certifient relativement aux parties à l'acte les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

Droit sur l'écriture

Le notaire soussigné déclare avoir reçu de l'acquéreur le montant de cinquante euros (50,00 €) représentant le droit sur l'écriture, dont quittance.

plaquette de contrôle verte scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Le vendeur déclare qu'un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble prédécrit.

13) Règlement général sur les installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, 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. L'acheteur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dès lors que l'acheteur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acheteur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

14) Litiges – Procès – Oppositions

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc ...), ni envers des administrations publiques.

15) Zone inondable

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du 25/06/1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>. Le vendeur a attiré l'attention de l'acquéreur sur le fait que le bien ne semble pas situé en zone d'aléa d'inondation.

16) Code wallon du logement

L'acquéreur déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

- a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
- b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),
- c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,
- d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes; ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

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 ;

17. Le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

23. Nous vous renvoyons auprès du service 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 ; de même 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...).

24. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal : »

Le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1 et, le cas échéant, à l'article 84 §2 alinéa 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Énergie (CWATUPE) 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.

Enfin, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1, et le cas échéant, à l'article 84 §2 du même Code, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Dès réception des renseignements relatifs à l'affectation urbanistique du bien vendu, il a en outre appelé l'attention de l'acquéreur sur l'opportunité de se renseigner auprès des autorités compétentes, à propos de la définition de la zone arrêtée par le Plan Communal d'Aménagement.

b. Engagement du vendeur :

Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend 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 1^{er} du CWATUPE.

Il ajoute que le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

c. Information générale : Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er} du CWATUPE, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er} du CWATUPE, 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. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis

Troisième
et dernier
feuille double



d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

III. 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 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 du Patrimoine et de l'Energie.

IV. 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 CWATUPE ;
- 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.

V. Performance énergétique des bâtiments.

Les certificats de performance énergétique relatifs au bien vendu ont été établis par l'expert énergétique MIUCCIO Benedetto Angelo en date du sept juin deux mil treize mentionnant les codes uniques 20130605026012, 20130605025981, 20130605025761, 20130605025655, 20130605025581, 20130605025460, 2013060502527520130605025160, 20130605025020, 20130605024862, 20130605024680, 20130605024591, 20130605024371, 20130605024199 et 20130605021170.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du certificat antérieurement aux présentes et l'original ce jour.

10) Décret relatif à l'assainissement des sols pollués.

- A. Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que :
1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du CWATUPE relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M.B. 2007201247) ;
 2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,
 - en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
 - il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;
 - de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de «bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après une jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous cette réserve, l'acquéreur est libéré de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu du notaire MICHIELSEN soussigné tous éclaircissements souhaités.

11) Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur et l'acquéreur reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un (Moniteur Belge du sept février deux mil un), entré en vigueur le premier mai deux mil un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un. Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal et que dès lors, il n'a pas l'obligation de remettre ce jour à l'acquéreur un dossier d'intervention ultérieure.

12) Réservoir à mazout

S'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, que ce réservoir à mazout est non accessible (souterrain) et que sa contenance est d'au minimum trois mille litre, la Région Wallonne impose de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une