

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le *deux décembre*

ONT COMPARU

De première part

Ci-après dénommé : « LE VENDEUR »

Et de seconde part



DESIGNATION DU BIEN

Commune de Charleroi – Seizième division Marchienne-au-Pont

Division cadastrale : _____ – Revenu cadastral : 490€

Une propriété comprenant maison, dépendances et jardin d'un ensemble sis rue _____ et selon extrait récent section _____ numéro _____ pour une contenance de _____ selon titre et extrait récent de trente-quatre ares quarante-trois centiares tenant outre à la dite rue à divers propriétaires.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que le bien a fait l'objet d'une division en quatre logements sans permis. Qu'en date du vingt-sept mai deux mille treize, un procès verbal d'infraction a été dressé relatif à la création de ces logements

PLAN

Tel au surplus que ce bien est décrit et figuré sous surface C teintée rouge en un plan numéro K3.69.17 dressé à Bruxelles le quatorze juillet mil neuf cent soixante-neuf par le service de Canaux Houillers, lequel plan est demeuré annexé à l'acte dressé par le Comité d'acquisition d'immeubles de Namur le vingt-trois avril mil neuf cent septante-et-un.

ORIGINE DE PROPRIETE

I. CONDITIONS DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires de fait et de droit telles que précisées ci-après :

Propriété – Transfert des risques - Occupation et entrée en jouissance

Le transfert de la propriété s'effectue à l'instant.

L'acquéreur aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation.

Etat des biens – garanties

Le bien est livré et accepté dans l'état où il se trouvait à la date de la convention intervenue entre parties. Le vendeur précise qu'il ne connaît aucun défaut ou vice caché pouvant affecter le bien ou diminuer ses capacités d'être utilisé pour l'usage auquel il est destiné.

Le vendeur précise et l'acquéreur accepte que le vendeur soit dispensé de garantir les vices cachés pouvant affecter le bien et que le vendeur ne connaîtrait pas.

En conséquence l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

La description cadastrale ainsi que la superficie au sol sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de ces informations n'est toutefois pas garantie par le vendeur.

Le bien étant déterminé, les données concernant la superficie ne donneront pas lieu à adaptation du prix ou autres possibilités, même si la différence entre les dimensions réelles et celles mentionnées dans la description du bien ci-dessus excède un vingtième ou cinq pour cent, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

REMARQUE : Compte tenu du fait que le bien n'est pas vidé de ses encombrants, le vendeur délaisse à l'acquéreur une somme de mille euros (1.000 EUR), compensant le coût de l'évacuation des dits encombrants.

Cette somme sera déduite directement du prix, par compensation.

REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le(s) notaire(s) (a) (ont) attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente décrits ci-avant ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve



de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Charges et Servitudes

Le bien est vendu et accepté avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou non-apparentes, continues ou discontinues, ainsi que tous les droits et obligations réels y attachés.

Le vendeur déclare que son titre de propriété ne contient pas de dispositions particulières relatives à des servitudes particulières sauf ce qui est dit ci-après sous le titre « conditions particulières ».

Le bien est vendu sans garantie des mitoyennetés ou non-mitoyenneté des murs et clôtures.

L'acquéreur est subrogé, sans restriction, aux droits et obligations du vendeur et devra les faire valoir, les contester ou les subir, à ses risques et périls, tous indistinctement, pour son compte et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui. La présente clause ne pourra donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Les droits et actions qui compètent au vendeur à raison des dégâts miniers causés audit bien, font partie de la vente.

Impôts

L'acquéreur supportera toutes charges et impositions générales quelconques afférentes au bien vendu à dater des présentes.

Exclusion de la vente – Contrat de fourniture

Les compteurs, canalisations et autres installations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires pour la fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou d'autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu ne sont pas compris dans la vente.

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) pouvant exister. L'acquéreur en paiera et supportera toutes les redevances à partir des plus prochaines échéances.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les comparants sont tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à compter d'aujourd'hui et de relever, si le bien vendu est libre d'occupation, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Panneaux publicitaires – Citernes de gaz ou de mazout

Le vendeur déclare qu'un panneau publicitaire est posé actuellement sur le bien vendu mais que conformément au titre de propriété dudit vendeur il ne fait pas partie de la vente.

Permis de location – Détecteurs d'incendie

Les parties déclarent que le notaire instrumentant a attiré son 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'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). Au cas où le bien vendu ne serait pas encore équipé de détecteurs d'incendie, l'acquéreur en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur ;

- sur l'exigence d'un permis de location, régi par les articles 9 à 13 bis, à obtenir auprès du Collège du Bourgmestre et Echevins 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 28m² ; soit loués ou mis en location à titre de résidence principale du preneur, soit dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots individuels ou communautaires) ;

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 maximum, pour autant que le nombre total d'occupants du bâtiment 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 d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un permis de location.

Citerne à mazout souterraine

La législation en Région wallonne impose dans le cadre d'un réservoir à mazout non accessible (souterrain) d'une contenance d'au moins trois mille litres, d'en faire tester l'étanchéité et de l'équiper d'un système anti-débordement et cela depuis le premier janvier deux mil cinq.

A la suite du test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

A l'instant, le vendeur déclare que le bien vendu ne comporte pas un tel réservoir.

Dossier d'intervention ultérieure – article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires et mobiles

Le vendeur déclare expressément avoir été informé du nouvel Arrêté Royal relatif aux chantiers temporaires et mobiles publié au Moniteur Belge le sept février deux mille un, lequel arrêté a été pris en application d'une directive européenne en vue d'accroître la sécurité sur les chantiers. Le vendeur a déclaré qu'il n'existait pas de dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu que depuis le premier mai deux mille un, il n'a pas fait effectuer de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé.



Servitude légale d'utilité publique

Les notaires soussignés attirent l'attention des acquéreurs sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui étaient réalisés sur ledit bien.

Le notaire soussigné a également attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à Fluxys SA avenue des arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys et ce dès la phase de conception.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas situé à proximité d'une telle canalisation.

L'acquéreur déclare avoir pu vérifier cette information en consultant le site <https://www.klim-cicc.be>

NOTIFICATION OBSERVATOIRE FONCIER

Les parties déclarent qu'elles sont informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire de notifier audit Observatoire de toute vente de 'parcelle' agricole ou de 'bâtiment agricole', les parties interpellées par les notaires instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas déclarent :

- Qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.
- En conséquence :
- Le bien n'étant pas situé en zone agricole, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Dégâts miniers – Autres dégâts du sol

Concernant la créance éventuelle pour les dégâts miniers, et autres dégâts du sol ; l'acquéreur sera subrogé dans les droits et actions du vendeur pour autant que la créance existe, le vendeur ne garantissant pas l'existence de la créance et ne prenant aucun engagement à ce sujet.

Dans le cas où il aurait été renoncé aux indemnités pour dégâts miniers et autres dégâts du sol, soit par le vendeur, soit par les propriétaires précédents, l'acquéreur devra prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve et n'aura aucun recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation de dommages indemnisés.

Interpellé spécialement à ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'a à ce jour pas été renoncé aux indemnités pour dégâts miniers et autres dégâts du sol.

L'acquéreur sera subrogé, mais sans garantie, dans tous les droits du vendeur relativement aux indemnités qui pourraient être dues en réparation pour tous autres dégâts et dommages résultant de mouvements du sol, quelle que soit l'origine, qui auraient pu être constatés dans la région où se trouve le bien présentement vendu.

Certificat de performance énergétique

Pour l'appartement 1 :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20171207011645 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique VAN TASSEL Bertrand (CERTIF-P2-00674) le 07/12/2017.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie du certificat de performance énergétique précédemment aux présentes.

Consommation totale d'énergie primaire du bâtiment, en kWh par an est de 51.865.

Consommation spécifique d'énergie primaire du bâtiment, en kWh/m² par an est de 613.

Classe énergétique : G.

Pour l'appartement 2 :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20171208008605 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique VAN TASSEL Bertrand (CERTIF-P2-00674) le 08/12/2017.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie du certificat de performance énergétique précédemment aux présentes.

Consommation totale d'énergie primaire du bâtiment, en kWh par an est de 23.633.

Consommation spécifique d'énergie primaire du bâtiment, en kWh/m² par an est de 668.

Classe énergétique : G.

Pour l'appartement 3 :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20171207012203 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique VAN TASSEL Bertrand (CERTIF-P2-00674) le 07/12/2017.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie du certificat de performance énergétique précédemment aux présentes.

Consommation totale d'énergie primaire du bâtiment, en kWh par an est de 45.399.

Consommation spécifique d'énergie primaire du bâtiment, en kWh/m² par an est de 633.

Classe énergétique : G.



Pour l'appartement 4 :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20171207013125 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique VAN TASSEL Bertrand (CERTIF-P2-00674) le 07/12/2017.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie du certificat de performance énergétique précédemment aux présentes.

Consommation totale d'énergie primaire du bâtiment, en kWh par an est de 32.097.

Consommation spécifique d'énergie primaire du bâtiment, en kWh/m² par an est de 1359.

Classe énergétique : G.

Installation électrique

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un mais dont la partie antérieure au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

L'acheteur et 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 dix mars mil neuf cent quatre vingt un, 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'Energie, Direction 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.

Primes de la Région wallonne

L'article cinq de l'arrêté du gouvernement wallon du trente avril deux mille neuf, entré en vigueur le vingt-huit juin deux mille neuf, stipule « lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé aux vendeurs ».

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'aide ou prime octroyée par la Région wallonne en vertu du chapitre II, titre II du Code Wallon du Logement.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, seront payés et supportés par l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance à charge du vendeur.

II. CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'acte ci-dessus vanté reçu par le notaire Doutrepoint à Courcelles le dix-sept septembre deux mil trois, il est repris textuellement ce qui suit : « les parties déclarent être parfaitement au courant du contrat de location enregistré aux fins d'exploitation publicitaire, relatif aux panneaux installés par le locataire, étant une convention intervenue avec la société anonyme More Group Belgium (More O'Ferral) à Bruxelles en date du sept février deux mil ayant pris cours le dix novembre mil neuf cent nonant-neuf pour neuf ans, renouvelable pour deux termes identiques. »

Ceci exposé, il est expressément convenu entre les parties que le bénéfice de la location des panneaux publicitaires ne fait pas partie de la vente et est réservée au profit du vendeur.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, sans garantie ni recours contre lui, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

SITUATION ADMINISTRATIVE – URBANISME

SITUATION ADMINISTRATIVE – URBANISME

I. Informations générales :

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier qui forment le statut administratif des immeubles, dont notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT »
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;

II. Renseignements urbanistiques :

En application des articles D.IV.99, D.IV.100, D.IV.1, §3, 1°, D.IV.18, 1°, D.IV.30, §1er et §3, D.IV.52 et D.IV.97 du **CoDTbis**, le notaire soussigné a interrogé l'administration communale de la Commune de Charleroi afin de savoir si le bien était repris dans un plan d'aménagement et dans l'affirmative, l'affectation qui y était prévue.

Aux termes de sa lettre du 31 janvier 2020, ladite administration a informé le notaire soussigné que :

Ce bien est situé en zone d'Espaces verts & 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 n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

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 a fait l'objet d'un autre permis suivant :

*-)un permis délivré le 29/05/2017 par Monsieur le Fonctionnaire de la Région Wallonne et qui a pour objet « Amélioration de voirie dans le cadre du schéma directeur de la Docherie » et dont les références sont P127/2016/0040 (délivré) (parcelle 16A24W552, 16A47Z2, 16A48P3, 16A51K, 165A63L2, 16A69S3, 16A100B6, 16A107Y2, 16A130G11, 16A133A3,
Demandeur à l'époque- VILLE DE CHARLEROI*

-) une infraction et sanction en cours et qui a pour objet 'Création de logements' et dont les références sont : IURB/2013/0235 (dossier en cours) (parcelle 16A69S3,

*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 ;

le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article DV14 du CoDT

le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (ZIP) du 07/07/1994 référencé 52011-zip-0002-01

En annexe, vous trouverez les éléments fournis par le service 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...)

Une infraction a été constatée par procès-verbal ;CH.66.L1.034429/2013

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)).

III. Déclarations de l'acquéreur :

Celui-ci déclare qu'il a été expressément interpellé sur la nature de son projet et qu'il a déclaré vouloir intégralement rénover le bien acquis. Il sollicitera alors, le cas échéant, les autorisations (urbanistiques) requises.

Il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes concernant le statut administratif du bien.

Pour tous travaux visés par l'article D.IV.4, al. 1^{er} à 4 du CoDT*bis* qu'il envisagerait de faire sur les biens vendus, l'acquéreur sera tenu de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communale ou provinciale, sans avoir le moindre recours contre le vendeur et sans aucune intervention de ce dernier.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'article D.IV. al 1^{er} à 4 du CoDT*bis*.

IV. Déclarations du vendeur :

Les vendeurs déclarent que le bien vendu présente une infraction urbanistique -laquelle porte sur la division du bien en quatre logements sans permis , infraction constatée par procès-verbal. L'acheteur déclare avoir parfaitement informé à cet égard et acheter le bien en connaissance de cause. Il déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui en découleraient de cet état, sans recours contre le vendeur à quelque titre que ce soit, le prix de vente ayant été négocié sur cette base.

L'acquéreur reconnaît en outre avoir été informé, préalablement à la formation du contrat, par les notaires Delmarche et Rombeau :

- a) De l'obligation d'obtenir à tous actes et travaux visés aux articles D.IV.4 et D.IV.1 du CoDT bis, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme , soit sous la forme d'une déclaration urbanistique,
- b) Du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civile de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières,
- c) De l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation.

Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucun contestation à cet égard à l'exception d'un dossier ouvert en date du 27/05/2013 relatif à une éventuelle infraction. En effet, le vendeur déclare qu'une division en quatre logements a été faite sans permis. Qu'en date du 27/05/2013, un procès-verbal d'infraction a été dressé relatif à la création de ses logements.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette infraction et déclare en faire son affaire personnelle.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

V. Contrôle subsidiaire du notaire :

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert...).

ETAT DU SOL

I. Informations générales

Le vendeur déclare avoir informé l'acquéreur, avant la signature du compromis de vente, du contenu de l'extrait conforme délivré par la Banque de donnée de l'état des sols, en date du 4 décembre 2020, qui énonce ce qui suit :

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

L'acquéreur confirme avoir reçu cette information préalablement à la signature du compromis de vente et reconnaît avoir reçu ce jour copie de l'extrait conforme, ainsi que de son actualisation éventuelle.

II. Déclarations du vendeur

Le vendeur confirme au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

III. Déclarations de destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur déclare qu'il entend affecter le bien à *l'usage résidentiel*.

IV. Titulaire des obligations éventuelles

L'acquéreur consent à endosser la qualité de titulaire des obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon et ainsi, à libérer le vendeur de cette charge.

V. Dispense d'informations complémentaires

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

ALEA D'INONDATION

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'opportunité pour elles de consulter le site portail de la Région Wallonne <http://wallonie.be> quant à la situation éventuelle du bien en zone d'aléa d'inondation.

Le vendeur déclare que le bien est situé partiellement en zone d'aléa d'inondation .

L'acquéreur déclare se contenter de cette déclaration et reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site portail de la Région Wallonne.

DECRET SEVESO

La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article D.II.31§2 du CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D iV 57 du CoDT susceptible de conditionner lourdement voire hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir...)

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte que l'article 60 du Décret Wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement n'est pas d'application.

ARTICLE 203 – PRIX ET QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de cent dix mille euros (110.000 EUR).

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

Dont quittance.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte susdécrit.

DISPENSE D'INSCRIPTION

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DECLARATIONS DIVERSES DU VENDEUR

Le vendeur déclare :

- que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré ;
- n'avoir pas consenti un mandat hypothécaire sur le bien vendu ou, à défaut, avoir obtenu l'accord préalable et écrit du créancier auquel il a consenti ce mandat hypothécaire ;
- que le bien présentement vendu n'a, à sa connaissance, fait l'objet d'aucune transformation, amélioration ou ajoute susceptible d'entraîner une modification de son revenu cadastral prémentionné et qu'il aurait omis de signaler à l'Administration du Cadastre, dans les cinq années précédant ce jour ;
- qu'il n'a pas reçu de prime de la région Wallonne pour des travaux effectués au bien objet des présentes, dans le même délai de cinq années précédant ce jour.

DECLARATIONS FISCALES

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement ni d'abattement.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES – CAPACITE JURIDIQUE – FAILLITE

Chacune des parties, présentes ou représentées, déclare n'être frappée d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet de la présente convention.

Elle déclare et atteste en particulier :

- que ses état-civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exactes ;
- à ce jour, elle n'a pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou une réorganisation judiciaire ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarée en faillite ;

- n'être pas pourvue d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques correspondent aux données reprises dans leur carte d'identité. Les parties confirment l'exactitude de ces données. Les parties personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

ARTICLE 9 DE LA LOI DU 25 VENTOSE AN XI (LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT)

Les comparants reconnaissent avoir été informés par les notaires 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.

Par ailleurs, la partie comparante déclare expressément marquer son accord sur la réception de l'acte à distance, par vidéoconférence.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée ci-avant.

DROIT SUR L'ÉCRITURE

Le notaire soussigné déclare avoir reçu de l'acquéreur le montant de
) représentant le droit sur l'écriture, dont quittance.

DONT ACTE

Fait et passé à Ransart (ville de Charleroi), en l'étude, date que dessus.

Les parties reconnaissent avoir été mises en possession du projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant la signature des présentes.

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

E-reg préparé le
Signature

Enr. : 1^{er} Bur CHI

N° 2020/8371
Du 10.12.2020
D.

1

L'AN DEUX MILLE VINGT,
Le DIX DÉCEMBRE,

Procurator
pour acquérir

ONT COMPARU

Ville de CHARLEROI - Seizième division - Section de Marchienne-
au-Pont - Deuxième division

Une propriété comprenant maison, dépendances et jardin, d'un ensemble sis **Rue Jules Jaumet**, où l'immeuble porte le numéro **52**, cadastré selon titre section A numéro 69 S 3 et selon extrait récent de la matrice cadastrale levé le 18.10.2019, section A numéro 0069S3P0000 pour une contenance de trente-quatre ares quarante-trois centiares (34a 43ca), selon titre et extrait récent, tenant outre à ladite rue à divers propriétaires.

Revenu cadastral non indexé : 490,00 €

Rappel de plan

Tel au surplus que ce bien est décrit et figuré sous surface C teintée rouge en un plan numéro K3.69.17¹ dressé à Bruxelles le 14 juillet 1969 par le Service de Canaux Houillers lequel plan est demeuré annexé à l'acte dressé par le Comité d'acquisition d'immeubles de Namur en date du 23 avril 1971.

Obliger les constituants solidairement et indivisiblement entre eux au paiement du prix et des intérêts, aux époques et de la manière qui seront stipulés ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions ainsi que termes et délais, y obliger les comparants.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, accepter toutes déclarations de command, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains des vendeurs ou des créanciers délégataires ou colloqués, retirer quittance authentique dudit prix avec mainlevée de l'inscription d'office, s'il y a lieu, provoquer tous ordres.

Faire toutes consignations, offres réelles et, en cas de difficultés, poursuivre en justice la délivrance de l'immeuble ainsi que l'exécution des engagements pris par le vendeur, agir en résolution et en dommages intérêts.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Nous Notaire soussigné certifions au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment de la carte d'identité et du Registre National, que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance sont tels que mentionnés ci-dessus.

DROIT D'ECRITURE ET ENREGISTREMENT :

Cette procuration est visée dans l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI portant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exonérée du

droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

DONT ACTE.

Fait et passé à JUMET.

En l'étude.

• Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme



Export pdf

[néerlandais](#) | [français](#)

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Cédric DEL MARMOL à Jumet (Charleroi) le 10-12-2020, répertoire 2020/8371

Rôle(s): 3 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 le quinze décembre deux mille vingt (15-12-2020)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 20567

Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

Amme o'cek 2020/18811

Procuration spéciale-Mme BAIDARY Fatiha et Mme AISSAM Fatima/Mr BAIDARY Lhassan-R.166/2020

MAROC
MERE PUBLIC
JUSTICE
DU ROI

PROCURATION SPECIALE

PAR

Les Dames BAIDARY Fatiha et AISSAM Fatima

AU PROFIT DE

Le Sieur BAIDARY Lhassan

Par-devant Maître Said ICHACHTOUN, Notaire à Agadir (Maroc), soussigné, -----

-ONT COMPARU-

1/- La Dame **BAIDARY Fatiha**, fille de Lahoucine ben Lahcen et de Fatima bent Lahoucine, de nationalité marocaine, née à Sidi Ifni (Maroc) le **10 décembre 1989**, femme au foyer (selon sa déclaration) et domiciliée à n° 323, lot. Abaraze, hay Mohammadi, Agadir (Maroc). -----

- Titulaire de la carte nationale d'identité n° **J463938**, valable jusqu'au 17 décembre 2029 et du passeport n° **MG0715865**, valable jusqu'au 26 décembre 2023. -----

- Mariée selon le régime de séparation des biens (Loi Musulmane), avec le Sieur **AFENGA Mustapha** (selon sa déclaration). -----

2/- La Dame **AISSAM Fatima**, fille de Lahoucine et de Khadija bent Ali, de nationalité marocaine, née à Tnine Amellou, Sidi Ifni (Maroc) en **1957**, femme au foyer (selon sa déclaration) et domiciliée au Douar Id Baidari, Tangarfa, Sidi Ifni (Maroc). -----

- Titulaire de la carte nationale d'identité n° **J131033**, valable jusqu'au 09 avril 2024 et du passeport n° **PS0158985**, valable jusqu'au 22 février 2024. -----

- Veuve (selon sa déclaration). -----

CI-APRES DESIGNÉES « LES CONSTITUANTES » OU « LES MANDANTES »

Lesquelles ont par les présentes constitué pour mandataire spécial : -----

* Le Sieur **BAIDARY Lhassan**, fils de Lahoucine ben Lahcen et de Fatima bent Lahoucine, de nationalité marocaine, né à Tnine Amellou, Sidi Ifni (Maroc) le **03 août 1973** et demeurant à 52, rue Jules Jaumet 6030, Charleroi, Belgique. -----

- Titulaire de la carte nationale d'identité n° **JD29610**, valable jusqu'au 18 mars 2026 et de la carte de séjour n° **B 3339791 81**, valable jusqu'au 03 août 2023 et inscrite au registre national sous le numéro **73.08.03-541.85**. -----

CI-APRES DESIGNÉ « LE MANDATAIRE »

A qui, elles donnent pouvoir, pour elles et en leur nom, à l'effet ci-après : -----

- **VENDRE** à telles personnes physiques ou morales, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables : -----

Les droits immobiliers leur appartenant dans le bien ci-après désigné à savoir : -----

- Un tiers (1/3) de la **NUE-PROPRIETE** appartenant à la Dame **BAIDARY Fatiha** ; -----

- La **TOTALITE** de l'**USUFRUIT** appartenant à la Dame **AISSAM Fatima**. -----

Description du bien :

Ville de CHARLEROI-seizième division-Marchienne-Au-Pont

Une propriété sise à RUE JULES JAUMET, numéro 52, comprenant une maison, dépendances et terrain, ensemble cadastré selon le titre section A n° 69 S 3 et selon extrait cadastral récent section A, numéro 0069S3P0000, pour une contenance d'après titre et matrice de trente-quatre ares quarante-trois centiares (34 a 43 ca), tenant ou ayant tenu à la Société Exterbel, à Rey Lambert, et au Domaine de la région Wallonne M.E.T Direction Générale des Voies Hydrauliques, ou représentants. -----

Revenu cadastral : 490,00 €. -----

Telle au surplus que ladite propriété existe avec toutes ses appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, ainsi que tous droits y afférents. -----

- **Etablir** la désignation complète et l'origine de ladite propriété, fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode de paiement du prix de vente et le recevoir ; -----



- Signer l'acte de promesse de vente et l'acte de vente ; -----
 - Faire toutes déclarations d'état civil et autres ; -----
 - Procéder à toutes formalités, notamment auprès des Administrations publiques et privées ; -----
 - Faire toutes affirmations prescrites par la Loi, relativement à la sincérité du prix de vente ; -----
 - Représenter les constituantes vis-à-vis de l'Administration fiscale et de toute autre Administration publique ou privée, récupérer les sommes consignées, signer toutes décharges, payer tous impôts et taxes, faire toute déclaration de revenu foncier ; -----
 - Toucher le prix de vente ; -----
 - De toutes sommes reçues, donner quittances, consentir mentions et subrogations totales ou partielles avec ou sans garanties, faire mainlevée avec désistement de tous droits d'hypothèque et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions d'hypothèque et autres, et de toutes saisies, opposition de paiement, remettre tous titres et pièces ; -----
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile et généralement faire le nécessaire. -----

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les comparantes élisent domicile, chacune en son domicile sus-indiqué. -----

OBLIGATION DE CONSEIL

Les comparantes reconnaissent formellement que le notaire soussigné a satisfait pour elles à son devoir de conseil et d'information concernant la présente procuration et en ce qui concerne l'étendue des engagements qui en découlent et leur donne décharge entière et définitive à ce sujet, conformément à l'article 37 de la Loi 32-09, relative à l'organisation de la profession du notaire. -----

DECLARATION SPECIALE

Usant de la faculté qui lui est offerte d'exiger la rédaction du présent acte en une autre langue que l'arabe, les comparantes ont demandé au notaire soussigné de libeller leurs volontés et déclarations en langue française, le déchargent ainsi de toute responsabilité quant à l'application de l'article 42 de la Loi n° 32-09, relative à l'organisation de la profession du notaire. -----

DISPENSE

Les comparantes dispensent expressément le notaire soussigné de se faire assister d'un interprète assermenté, déclarant avoir parfaitement compris la teneur des présentes qu'elles approuvent, sans réserve. -----

-DONT ACTE-

Fait et passé à AGADIR, -----
En l'Etude du notaire soussigné, -----
L'AN DEUX MILLE VINGT. -----
LE DOUZE OCTOBRE. -----

Et après lecture faite, les comparantes ont signé avec le notaire. -----

- La Dame AISSAM Fatima, le douze octobre deux mille vingt (12/10/2020), à quatorze heures (14h00'). -----

- La Dame BAIDARY Fatiha, le douze octobre deux mille vingt (12/10/2020), à quatorze heures, une minute (14h01'). -----

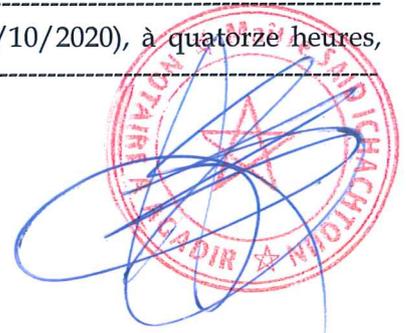
- Maître Said ICHACHTOUN, le douze octobre deux mille vingt (12/10/2020), à quatorze heures, trois minute (14h03'). -----

Mots et Chiffres rayés nuls 00

Nombre de pages 03

Nombre de renvois 00

Nombre de traits sur blancs 31

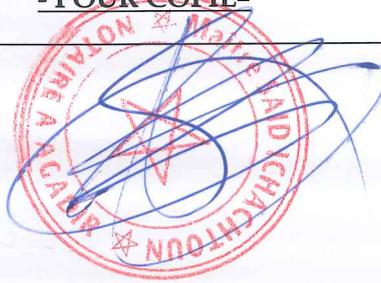


**SUIVENT LES SIGNATURES ET LES MENTIONS :
ENREGISTRE A AGADIR (ACTES NOTARIES - SOCIETES)**

LE : 12 octobre 2020
R.E N° : 2020002739212067
O.R N° : 24173/2020
FAC.DGI : SIT2020V06295792
REP.N° : 166
REF. P : 7016295792202
ENREGISTREMENT : 220-DH
RECU : DEUX CENT VINGT DIRHAMS
SIGNE : LE RECEVEUR
SUIT LE SCEAU DES SERVICES DE L'ENREGISTREMENT



- POUR COPIE -



APOSTILLE

Convention de La haye du 5 octobre 1961

المملكة المغربية Kingdom of Morocco / Royaume du Maroc		الدولة Country/Pays	1.
إن هذه الوثيقة This public document / Le présent acte public			
ايششطون سعيد ICHACHTOUN SAID	تم توقيعها من قبل has been signed by a été signé par		2.
موتق Notaire	بصفته acting in the capacity of/ agissant en qualité de		3.
الموتقون المحكمة الابتدائية - أكادير Notaires Tribunal de Première Instance - agadir	يحمل خاتم bears the stamp of/ est revêtu du sceau		4.
يشهد Certified / Attesté			
16/10/2020	بتاريخ the / le	أكادير agadir	في at / à
.6		أيت فارس لحسن ait faress lahcen	من طرف by / par
23310710259		رقم N° / sous n°	
توقيع /Signature Signature		10.	خاتم Stamp Sceau
		ROYAUME DU MAROC PRÉSIDENCE DU MINISTÈRE PUBLIC TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE D'AGADIR PROCUREUR DU ROI	

معلومات إضافية للربط بين شهادة الأوستيل و الوثيقة المعنية
more information to link the Apostille certificate to the related document
plus d'information pour lier le certificat Apostille au document sous-adjacent

3	عدد الصفحات Number of pages Nombre de pages	12/10/2020	تم توقيع الوثيقة المعنية بتاريخ The document was Signed the Le document sous-adjacent est Signé le
---	---	------------	--

للتأكد من صحة هذا الأوستيل, يمكن لكل من يهمه الأمر تصفح الرابط أسفله
To verify the issuance of this Apostille, see below
Cette Apostille peut être vérifiée à l'adresse ci-dessous

www.apostille.ma



eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire François DELMARCHE à Ransart le 10/12/2020 00:00,
répertoire 2020/18811

Rôle(s): 15 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 le dix-sept décembre deux mille vingt (17-12-2020)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 20850

Droits perçus: treize mille sept cent cinquante euros zéro eurocent (€ 13750,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire François DELMARCHE à Ransart le 10/12/2020 00:00,
répertoire 2020/18811

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 1 le dix-sept décembre deux mille vingt (17-12-2020)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 4999

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire François DELMARCHE à Ransart le 10/12/2020 00:00, répertoire 2020/18811
Transcrit au bureau Sécurité juridique CHARLEROI 1 Le dix-sept décembre deux mille vingt (17-12-2020)

Réf. : 43-T-17/12/2020-13478

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

POUR COPIE CONFORME

