

N^o bis
QPFA R

Projet du 16/11

1

Dossier n° 10.109/MB

VENTE

VENTE

L'AN DEUX MILLE SIX

Le 17 novembre -

Devant Nous, Maître **Etienne NOKERMAN**, Notaire à JUMET, entité de CHARLEROI, tenant minute, et Maître **Jean-Marie DE DEKEN**, Notaire à SAINT-GHISLAIN.

ONT COMPARU

D'UNE PART :

Ci-après dénommés "LE VENDEUR";

D'AUTRE PART :

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR";

Lesquels comparants Nous ont requis de dresser, en la forme

authentique, la convention suivante intervenue entre eux.

VENTE

Les comparants d'une part déclarent par les présentes, avoir vendu, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires ainsi que de toutes inscriptions généralement quelconques, à la comparante de seconde part, représentée comme dit est, qui accepte et déclare expressément acquérir le bien suivant :

Ville de Charleroi - Deuxième division (CHARLEROI)
(M.C. 11259 - R.C. 2.205 euros)

1/ Un immeuble à appartements, sur et avec terrain, en un ensemble sis , où l'immeuble est coté sous le numéro 164, cadastré ou l'ayant été section numéro M pour une contenance de deux ares dix centiares (2a 10ca) tenant ou ayant tenue à, outre ladite rue, divers propriétaires.

2/ Trois garages avec chemin, en un ensemble sis , où les garages sont cotés sous le numéro +176, cadastré sous section , numéros pour une contenance de trois ares vingt-neuf centiares (3a 29ca) tenant ou ayant tenue à, outre ladite rue, divers propriétaires.

Rappel de plan :

Tels que les biens prédécrits sous 2/ sont figurés :

- pour partie en un plan dressé par le géomètre HUMBLET, de Gilly, en date du quatre février mil neuf cent trente-huit, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Pierre GLINEUR, à Jemappes, en date du vingt-huit avril mil neuf cent trente-huit, dont question à l'origine de propriété ci-après, et aux indications duquel les parties devront se conformer ;

- pour partie en un plan dressé par le géomètre HUMBLET, de Gilly, en date du dix-neuf avril mil neuf cent trente-huit, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Pierre GLINEUR, à Jemappes, en date du premier mai mil neuf cent trente-huit, dont question à l'origine de propriété ci-après, et aux indications duquel les parties devront se conformer.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur a fait au sujet de l'origine de propriété du bien prédécrit, les déclarations suivantes :

En ce qui concerne le bien prédécrit sous 1/ :

En ce qui concerne le bien prédécrit sous 2/ :

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

CONDITIONS

1. Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour libre de charges privilégiées et hypothécaires et de tous empêchements généralement quelconques.
2. Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement et bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et examiné;
3. Le bien est vendu avec toutes les servitudes généralement quelconques y attachées, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, sans recours contre le vendeur ni de ce chef ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol et sans que l'acquéreur puisse prétendre

à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu, qu'il n'en a conféré aucune et que son titre de propriété mentionne les conditions spéciales reprises ci-après sous le titre "Rappel des conditions spéciales".

4. La contenance n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tout recours l'une contre l'autre pour toute différence excédât-elle un/vingtième; les indications cadastrales ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement.

5. Les droits et actions qui compètent au vendeur à raison des dommages causés par les travaux houillers au bien prédécrit font partie de la vente.

Le vendeur déclare formellement que ledit bien n'est grevé de moins value pour dégâts miniers ni de la servitude d'exonération minière.

6. L'acquéreur aura la propriété dudit bien à partir de ce jour; il en aura la jouissance à compter de la même date, par la possession réelle.

7. A partir du même moment, *depuis le départ et par perception loyers pour les garages.* il supportera tous impôts, taxes, contributions quelconques grevant le bien vendu ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc... Les canalisations, conduites ou appareils généralement quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu ou sur celui-ci et dont la propriété serait justifiée dans le chef d'administrations publiques, de sociétés concessionnaires ou de tiers ne font pas partie de la vente.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuité, l'acquéreur les prendra en charge à dater de la signature des présentes.

8. Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré.

Conformément à l'article 10 de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'assurance prend fin de plein droit, trois mois après la date du présent acte, sauf si le contrat d'assurance prend fin préalablement.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

9. L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires des présentes.

10. Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne de Distribution d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir fait contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

RAPPEL DES CONDITIONS SPECIALES

Aux termes de l'acte reçu par le Notaire Etienne NOKERMAN, soussigné le vingt-six juin mil neuf cent nonante-sept, dont question à l'origine de propriété, il est stipulé ce qui suit :
 « L'acquéreur autorise le vendeur et ses ayant-droits à percer portes et fenêtres dans le mur appartenant à la maison sise Grand'Rue, 194, et jouxtant le passage présentement vendu. Il est en outre créé au profit du vendeur et de ses ayant-droits une servitude de passage et de vue au profit desdites portes et fenêtres.

Aux termes de l'acte susvanté reçu par le Notaire Pierre GLINEUR en date du vingt-huit avril mil neuf cent trente-huit, il est stipulé ce qui suit :

« Servitudes.

Il est stipulé dans le procès-verbal de vente sur voie parée prérappelé du quatre août mil neuf cent vingt-cinq tenu par Maître CORNIL les conditions spéciales et servitudes reprises comme suit :

1. Sur la partie comprise entre les lettres S.Z.T.U.V.W.X. et écrites à l'encre noire et dépendant pour partie des deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième et dixième lots il est constitué par les présentes au profit de chacun desdits lots prédécrits une servitude de passage.

Le passage devra être constamment libre de toute entrave.

2. Il est donné à connaître que l'autorisation d'ouvrir le chemin particulier repris au plan sous lettres Z.T.U.V.W.X. a été accordée par l'administration communale de Charleroi le treize novembre mil neuf cent vingt-trois, sous réserve que la largeur de l'entrée du passage sera portée à quatre mètres depuis la rue jusqu'aux habitations faisant partie des troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième et dixième lots aussitôt que les circonstances le permettront ; de plus, il sera réservé une avant-cour de quatre mètres devant ces habitations.

Il est en outre stipulé au plan joint aux présentes :

A.B.C.D.E.F.G.H. : servitude de passage établie en mil sept cent septante-cinq sur le bien appartenant à ce moment-là à MASCAUX.

I.C.J.K. : servitude de passage de un mètre vingt centimètres de largeur établie sur la propriété en mil huit cent quarante-sept au profit du bien appartenant à cette date à

M.C.J.L. : servitude de passage de quatre mètres de largeur établie sur la propriété au profit des huit maisons construites derrière

Suivant les limites M.L. et D.J. les propriétaires intéressés devront bâtir complètement sur leur terrain de façon à laisser aux servitudes les largeurs prévues au plan.

Outre les conditions spéciales ci-avant vantées, il est également stipulé ce qui suit au plan ci-avant vanté annexé à l'acte du Notaire GLINEUR du vingt-huit avril mil neuf cent trente-huit :

Chacune des parties recueillera ses eaux pluviales et ménagères sur son bien. Les murs séparent la propriété de celles

achetées par _____ seront mitoyens sur toute leur hauteur à l'exception du mur P.Q. à rue qui est bâti mitoyen mais dont la maçonnerie appartiendra entièrement à Monsieur DELOOZ. Les cheminées et armoires qui se trouveraient dans ce mur pourront subsister même si elles sont contraires à la loi. La fenêtre N située à l'étage dans le pignon de la fenêtre marquée O qui existe au rez-de-chaussée de la façade arrière de ladite cuisine, aux frais de l'acquéreur. Ces fenêtres n'étant pas à distance légale pourront subsister. L'acquéreur aura la jouissance des servitudes A.B.C.D.E.F.G.H. et M.C.J.L.

Enfin aux termes de l'acte susvanté reçu par ledit Notaire GLINEUR en date du premier mai mil neuf cent trente-huit, il est stipulé ce qui suit :

« Servitudes.

Il est stipulé ce qui suit dans l'acte prévauté du Notaire SONDRON du vingt-neuf avril mil neuf cent trente que les acquéreurs devront respecter.

1. Monsieur _____, acquéreur, déclare qu'il est ouvrier peu aisé ; il acquiert en vue de se pourvoir d'une habitation à bon marché pour lui et sa famille ; il s'interdit d'affecter lesdits biens en tout ou en partie à un débit de boissons pendant trente ans à compter de ce jour.

2. L'acquéreuse aura droit de passage sur la partie du terrain reprise au plan qui est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire SONDRON le vingt-neuf avril mil neuf cent trente prévauté, sous teinte jaune afin d'arriver à son jardin comme les vendeurs avaient le droit d'en jouir. »

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux conditions spéciales ci-avant, pour autant qu'elles soient toujours d'application en tout ou en partie et ce sans recours contre le vendeur.

URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1) Le vendeur déclare que :

- l'affectation du bien prévue par les plans d'aménagement (et, le cas échéant, le schéma de structure communal) est la suivante: **habitat**.

- le bien a fait l'objet des permis de lotir, des permis de bâtir et d'urbanisme suivants, non périmés suivant les dires du déclarant, délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ainsi que des certificats d'urbanisme suivants, actuellement encore en vigueur : **Néant**.

- il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code;

- le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

- le bien 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;
- pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- il n'a pas connaissance de ce que le bien :
- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

2) Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3) Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

4) L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

5) Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

Le Notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la ville de Charleroi en date du six février deux mille six, soit plus de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du quatorze décembre deux mille cinq.

Le bien en cause :

1° est situé

- en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Information visée à l'article 85, paragraphe premier, alinéa un, troisièmement du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, tel qu'il résulte du décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine opérée par le décret du premier avril deux mille quatre

relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives au bien inscrite dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85, paragraphe premier, alinéa un, troisièmement du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mille quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle (les informations requises ne figurant au demeurant pas - pour les raisons mentionnées ci-dessus - sur le formulaire III B délivré par la Ville de CHARLEROI, dont question ci-dessus, en application des articles 150 et 445/1 du C.W.A.T.U.P.). Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

En outre, la partie venderesse déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en région wallonne ;
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

RESERVOIR A MAZOUT

Au cas où il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, que ce réservoir est non accessible (souterrain) et que sa contenance est de trois mille litres ou plus, la législation en Région Wallonne oblige à faire tester l'étanchéité du réservoir et oblige que celui-ci soit équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Et à l'instant, le vendeur déclare qu'un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble objet des présentes.

CLAUSE PARTICULIERE

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par les arrêtés royaux des dix-neuf janvier deux mille cinq et vingt-deux mars deux mille six.

PRIX

Les parties nous ont ensuite déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____, que le vendeur reconnaît avoir reçu de la manière suivante :

- une somme de _____ antérieurement aux présentes;
- le solde, soit _____, présentement payé au moyen d'un chèque bancaire

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, sous réserve d'encaissement du chèque.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause, que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeure et siège social respectifs.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné atteste et certifie l'identité des comparants et la dénomination de la société, telles que reprises ci-dessus, établies sur le vu du registre national.

Pour autant que de besoin, les comparants et intervenants plus amplement qualifiés ci-dessus autorisent expressément le Notaire instrumentant à mentionner dans le présent acte leur numéro d'inscription au registre national des personnes physiques.

REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement par la lecture que le Notaire instrumentant vient de leur en donner, ainsi libellé : "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".

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Notaire instrumentant déclare avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 nouveaux du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et attiré leur attention sur les sanctions qu'ils pourraient encourir en cas de fausses déclarations.

Interrogé à ce sujet, le vendeur nous a déclaré ne pas être assujetti ni immatriculé à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, même à titre occasionnel.

DECLARATION PRO FISCO

Dûment informé par le Notaire instrumentant, l'acquéreur reconnaît ne pas pouvoir bénéficier d'une quelconque réduction des droits d'enregistrement.

CAPACITE DES PARTIES

Chacun des comparants, et le cas échéant de ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil, qualité et domicile tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
- ne pas être en état de cessation de paiement ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jumet, en l'étude,

Date que dessus,

Les parties reconnaissent expressément qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes,

Lecture partielle (et intégrale des mentions obligatoires) et commentaires faits, conformément audit projet adressé par Nous aux comparants, et lecture intégrale faite des modifications apportées audit projet, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.