

Salaires par case	€ 2,19
Salaires simple de transcription	€ 110,22
Salaires d'envoi	€ 0,84
Recommandé à la poste	€ 6,20
Total	€ 119,45

Transcrit au bureau des hypothèques de :
 Charleroi 1
 Le neuf août deux mille douze
 Réf. : 43-T-09/08/2012-10625
 A verser sur le compte du bureau
 IBAN BE38679000201272 - BIC PCHQBEBB
 Le montant de
 cent dix-neuf euros quarante-cinq cents

Le Conservateur
E. ROELEN

n° 319

Vente

Le 24 juillet 2012

43-T-09/08/2012-10625

1

L'an deux mil douze,
 Le vingt-quatre juillet
 Devant Nous, Yves-Michel LEVIE, notaire à La Louvière.

A comparu :

Ci-après dénommée: "le vendeur".

Laquelle comparante déclare vendre, par les présentes, sous les garanties légales, pour quitte et libre de toutes dettes, charges ou inscriptions d'hypothèques ou de privilèges, cas d'éviction et autres empêchements généralement quelconques,

A:

Chaussée de Courcelles,
 numéro 352

Le bien immeuble suivant:
 Ville de Charleroi (Monceau-sur-Sambre) - dix-septième division

1) un entrepôt, avec cour, sis _____, cadastrés anciennement section _____ partie des numéros _____, et actuellement section _____ numéro _____, pour une contenance de trois ares septante-quatre centiares.

Tel que ce bien est repris et figuré sous hachuré bleu, en un plan dressé par le géomètre-expert immobilier Michel Malengreau de Quaregnon en date du vingt-deux août deux mil deux, qui est resté annexé à un acte reçu par le notaire Jean-Jacques Coppée de Marchienne-au-Pont le seize septembre deux mil deux.

2) un local sis rue de Goutroux, + 115, cadastré anciennement section _____ partie du numéro _____ et actuellement section _____ pour une contenance de dix centiares, ayant une

L'acquéreur déclare ne pouvoir bénéficier en aucune manière de la réduction des droits d'enregistrement.

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement.

Le droit d'écriture s'élevant à cinquante euros est payé par le notaire soussigné.

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il n'a pas introduit de demande de règlement collectif de dettes et n'est ni failli ni sous procédure de réorganisation judiciaire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties des articles soixante-deux, paragraphe deux et septante-trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

En vertu de l'article nonante-trois ter dudit code, le notaire instrumentant a interrogé le vendeur à l'effet de savoir si ce dernier est assujéti à la T.V.A ou membre d'une unité T.V.A.

Celui-ci a répondu ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni membre d'une unité T.V.A.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, sur base des documents d'identité probants requis par la loi, l'identité des parties, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Information légale.

Les parties reconnaissent avoir été éclairées en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

DONT ACTE

Fait et passé à La Louvière en l'étude.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte *il y a plus de cinq jours*

et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des

raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc ...) pouvant exister.

En ce qui concerne la fourniture d'eau, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les parties sont tenues de signaler la présente vente dans les huit jours à compter de ce jour, et de relever, si le bien est libre d'occupation, l'index de consommation, soit elles-mêmes, soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, elles seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties déclarent que l'objet de la vente n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toute information du notaire à cet égard, notamment le texte de l'arrêté royal du 25 juin 2008.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pas d'application.

ASSURANCE

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

Son attention a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

ZONES INONDABLES

Les articles 68-1 à 68-8 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, prévoient qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone.

Enfin, le site de la Région wallonne (<http://cartopro1.be/alino/viewer/htm>) cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que les biens objets des présentes ne se situent pas dans le périmètre d'une telle zone.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire rédacteur des présentes, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'acquéreur confirme bien savoir et accepter.

des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, 84 § 2, alinéa premier, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

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.

En outre, il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, 84 § 2, alinéa premier, du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'un an ;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- ni 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.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance 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.

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée 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 pose, sède 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,

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être

au plan, sur la parcelle 433 h pour l'accès à l'entrepôt ainsi qu'au reste de la propriété qui sera, dans l'avenir, divisé en plusieurs lots.

Le local 1 au plan est mis gratuitement à disposition de l'acquéreur. Il pourra toutefois être repris à la première demande de la venderesse ou de ses successeurs. La baie devra alors être fermée par un mur de blocs de béton par et aux frais des vendeurs ou de leurs ayants cause et ayants droit à tous titres, dans les trois mois de la demande qu'en fera le propriétaire du bien objet des présentes.

La cave 2 est mise gratuitement à disposition de l'acquéreur dans les mêmes conditions que le local 1. La baie devra être fermée de la même manière.

Une servitude de passage à charge de l'acquéreur pour un accès carrossable aisé au reste du bâtiment est créée sur une surface de huit mètres sur quatre (hachuré rouge au plan) au profit du reste de la propriété.

Les murs AB et BC au plan seront réputés mitoyens après la vente.

Ces conditions reprises au plan ci-annexé complètent ou remplacent celles reprises ci-après sous le titre « Rappel de conditions spéciales ».

Et immédiatement, l'acquéreur déclare qu'il ne désire pas bénéficier de la mise à disposition gratuite des local 1 et cave 2.

Rappel de conditions spéciales

L'acte reçu par le notaire Lambin prénommé le vingt-deux novembre mil neuf cent nonante, mentionne notamment ce qui suit :

« Au plan prévanté du géomètre Mineur du treize décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, il est prévu textuellement ce qui suit :

Les murs et clôtures séparant le bien mesuré des parcelles riveraines ont été présumés privatifs ou mitoyens selon le prescrit des articles 653 et suivants du code civil. Les limites séparant le bien mesuré des parcelles propriété de la Fabrique d'Eglise ont été rétablies suivant un relevé graphique au digitaliseur du plan cadastral. Ces remarques sont faites sous réserve du droit au bornage contradictoire suivant l'article 646 du code civil, des propriétaires concernés par ces limites.

Le fonds présentement mesuré sera grevé d'une servitude de passage au profit du fonds restant appartenir aux consorts Lootvoet-Delforge. Cette servitude est représentée au plan sous pointillés ; elle pourra s'exercer à pied et avec tous véhicules quels qu'ils soient. Dans cette zone reprise sous pointillés, l'arrêt et le stationnement des véhicules se feront de façon judicieuse afin de ne pas gêner une manœuvre d'accès aux parcelles bénéficiant de la servitude de passage. L'accès à rue de ces parcelles est prioritaire à un arrêt et/ou un stationnement. Par le fait de la présente division, sont créées des servitudes par destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du code civil ; il en est notamment ainsi : des jours et vues, des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égout, etc ... du passage apparent de canalisations et conduites de toute nature (eau - électricité - etc ...)

Si une ou plusieurs servitudes établies par destination du

père de famille faisant profit au bien présentement mesuré devaient, pour des raisons de tranquillité ou d'usage personnel nuire aux biens restant appartenir aux consorts Lootvoet-Delforge, ces derniers pourraient exiger la suppression de cette ou ces servitudes. La ou les suppressions se feraient aux seuls frais des propriétaires du bien mesuré dans les six mois de la demande. Cette condition de suppression s'appliquera si et seulement si, les fonds servants appartiennent aux consorts Lootvoet-Delforge (une vente d'un bien fait perdre ce droit au bien vendu) et également seulement si une solution techniquement réalisable est possible pour cette ou ces suppressions.

Toutes canalisations et/ou conduites enterrées pourront subsister comme par le passé à titre de servitude continue et non apparente. Les communautés éventuelles d'égouts entre le bien mesuré et les biens restant appartenir aux consorts Lootvoet-Delforge seront entretenues et réparées à frais partagés au prorata des superficies des bâtiments raccordés détenus par chacun des différents propriétaires. Les alimentations en eau et énergie quelles qu'elles soient devront être privatives tant au bien mesuré qu'au bien restant la propriété des consorts Lootvoet-Delforge. »

Concernant les biens sous deux et trois :

Il est signalé que l'acte reçu par le notaire Coppée le treize janvier deux mil neuf mentionne ce qui suit :

I. Le bien présentement vendu sera grevé d'une servitude de passage telle que reprise au plan prévoyant, servitude constituée au profit du lot numéro 9. Le propriétaire du fonds servant en aura la charge et l'entretien, sauf le cas où les frais d'entretien et de réparation seraient rendus nécessaires par le mauvais usage qui serait fait de la servitude par un bénéficiaire, auquel cas ils seraient à charge de ce dernier.

Cette servitude de passage devra rester de tout temps libre de toute entrave et ne sera destinée qu'au passage. Le stationnement, sauf le temps nécessaire au déchargement des marchandises y est donc interdit.

Cette servitude de passage pourra s'exercer en tout temps, à pied, ainsi qu'avec tout type de véhicule.

II. Par le fait de la présente division sont créées des servitudes par destination du père de famille consacrées par l'article 692 et suivants du code civil ; il en est notamment ainsi des jours vus, des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduelles, d'égout, de câbles ou conduites d'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, ...

Toutes canalisations et/ou conduites enterrées pourront subsister comme par le passé à titre de servitude continue et non apparente. L'entretien et la réparation seront à charge des propriétaires en ayant l'usage, sauf à prouver que cet entretien et cette réparation est/sont dû(s) par le mauvais usage d'un des propriétaires auquel cas ce dernier devra les supporter intégralement.

III. Le bien ci-dessus décrit sous 1 est approvisionné en électricité par l'installation se trouvant dans le bien repris sous 2. Tou

câble, fil, ... permettant cette alimentation et se trouvant sur les biens restant appartenir au vendeur pourra subsister et ce, à titre de servitude perpétuelle.

IV. L'accès au bien ci-dessus décrit sous 2 se fera via la servitude de passage telle que reprise au plan ci-annexé. L'entretien et la réparation de cette servitude de passage seront à charge du fonds servant, sauf le cas où ils n'auraient été rendus nécessaires par le mauvais usage qui aurait été fait de la servitude par le fonds dominant, auquel cas ils seraient à charge de ce dernier.

V. La vente a également lieu aux conditions spéciales reprises dans l'acte de vente intervenu entre les parties aux présentes, reçu par le notaire soussigné, à l'intervention du notaire Yves-Michel Levie à La Louvière en date du 16 septembre 2002. »

Concernant le bien sous trois :

Il est signalé qu'un compteur appartenant à la sprl Conduites & Câbles, ayant son siège social à Monceau-sur-Sambre, rue de Goutroux, 137 se trouve sous l'escalier.

Cette société doit pouvoir accéder en tout temps à ce compteur, selon accord à prendre avec l'acquéreur aux J. L'acquéreur est subrogé purement et simplement aux droits et obligations du vendeur, résultant des conditions qui précèdent.

URBANISME

Le vendeur déclare que les constructions existantes, qui ont été érigées par lui, l'ont été dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et que, dans la mesure où elles devaient être autorisées par un permis d'urbanisme, celles-ci sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.

Le vendeur déclare :

* que le bien est repris au plan de secteur de Charleroi en zone d'habitat;

* que le bien n'a fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme non périmé ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

* qu'il 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.

* qu'il 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 juin 2000 est applicable.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

PRIX - FRAIS

La présente vente est consentie et acceptée, pour et moyennant le prix de _____ que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur

sentés.

DONT QUITTANCE pouvant faire double emploi avec toute autre qui aurait pu ou pourrait être délivrée pour le même objet et si le paiement était effectué par chèque, sous réserve d'encaissement de celui-ci.

Les frais, droits et honoraires à cause du présent acte et de ses suites, sont à charge de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

SERVITUDES

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu.

Le vendeur aux présentes déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien présentement vendu et qu'à sa connaissance, n'en existe pas d'autres que celles éventuellement relatées ci-après.

Concernant le bien sous un :

Il est rappelé que l'acte reçu par le notaire Coppée le seize septembre deux mil deux stipule ce qui suit :

« Il est précisé pour autant que de besoin que le bien vendu ne dispose pas de compteur d'eau, ni de gaz ni d'électricité.

Le bien pourra être raccordé à l'eau, au gaz et à l'électricité aux frais de l'acquéreur par des câbles et conduites à installer de la façon la moins dommageable pour le vendeur, et après avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du vendeur sur les modalités de raccordement, ou à défaut d'accord, par autorisation de justice.

La vente a lieu aux conditions reprises au plan ci-annexé pour autant qu'il n'y soit pas dérogé ci-après :

Le bien bénéficie d'une servitude de passage reprise en ve

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 5 décembre 2008 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 donnée 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 des années de 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 le libère 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.

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

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 mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à l'exception de l'installation électrique. Le domaine sera remis à l'acquéreur.

DECLARATION POUR LE FISC

contenance d'après titre de dix centiares six décimilliaires.

3) un réduit sous et avec escalier extérieur, sis rue de Goutroux, cadastré anciennement section partie du numéro , e actuellement section numéro , pour une contenance de seize centiares.

Tels que ces deux derniers biens sont repris sous vocable « local 1 » et lot 14 en un plan dressé par le géomètre Malengreau précité en date du vingt-trois octobre deux mil huit, qui est resté annexé à un acte reçu par le notaire Coppée précité le treize janvier deux mil neuf.

Tel et ainsi que ce bien se trouve et se comporte, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, tous droits y attachés, rien excepté ni réservé sans garantie de la contenance indiquée, dont le plus ou le moins sera le cas échéant, pour le profit ou la perte de l'acquéreur, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, et sans recours contre le vendeur pour vices de sol ou de sous-sol, vices ou défauts de construction, même cachés, l'acquéreur déclarant bien connaître le bien présentement vendu.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

ORIGINE DE PROPRIETE

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien précité à compter de ce jour et la jouissance à compter de la même date, par la possession réelle.

Il en supportera aussi, à compter de la même époque, toutes les contributions et tous impôts y afférents.

CONTRATS DE RACCORDEMENT

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats d'

autres dispositions, les parties ont signé avec nous notaire.

*Est apparue la
nouvelle de deux lignes
et huit mots nuds.*

POUR EXPEDITION CONFORME