

13 353  
—  
12

17175  
01 DEC 2000

T- 1/1d/2000-17175

L'AN DEUX MIL  
Le trente novembre

Par devant Maître **Jean MEURICE**, notaire à la résidence de Monceau-sur-Sambre fusionné avec Charleroi

905.49

ONT COMPARU :

Ci-après dénommés "LES VENDEURS".

Lesquels vendeurs déclarent, par les présentes, **VENDRE** sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à:

nos 344

Ci-après dénommés "LES ACQUEREURS".

**ICI PRESENTS ET ACCEPTANT**

les biens immeubles dont la désignation suit:

DESCRIPTION DES BIENS

VILLE DE CHARLEROI EX MONCEAU SUR SAMBRE

Une maison avec dépendances et jardin, l'ensemble sis , repris erronément au cadastre sous le numéro , d'une superficie d'après titre de neuf ares quatre vingt cinq centiares, cadastré ou l'ayant été

Monceau site

pour une superficie de neuf ares nonante centiares, tenant à ladite rue et à divers.

Revenu cadastral : seize mille huit cent (16.800)

ORIGINE DE PROPRIETE.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus à partir de ce jour.

ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs entreront en jouissance des biens présentement vendus à compter de ce jour.

PERMIS DE LOCATION

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'existence de dispositions instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire en région wallonne.

IMPOTS.-

Ils paieront et supporteront toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus à partir de ce jour.

Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de taxes communales ou provinciales et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

CONTENANCE.-

Les contenances énoncées dans la description ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il y en a, et fût-elle même supérieure à un vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune indemnité.

ETAT DES BIENS - GARANTIES - SERVITUDES.-

Les biens sont vendus dans leur état actuel, sans garantie de la nature du sol, avec tous les vices et défauts de constructions, avec toutes les mitoyennetés éventuelles, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux, la présente énonciation ne pouvant donner à des tiers plus de droits qu'il n'en résulterait de titres enregistrés et non prescrits.

Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-après, et qu'ils n'en ont personnellement conférées aucune.

Ils déclarent également qu'à leur connaissance, il n'y a pas de vices cachés.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. Elles ne peuvent davantage engager la partie venderesse que l'Administration du cadastre elle-même.

#### **ASSURANCE** . -

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

Conformément à l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux, l'assurance prend fin de plein droit, trois mois après la date du présent acte. Jusqu'à l'expiration de ce délai, la garantie est acquise à l'acquéreur, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.

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

#### **EAU - GAZ - ELECTRICITE** . -

Les acquéreurs devront continuer tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de leur entrée en jouissance .

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

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 des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de

propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le 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 relevé 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.

**CLAUSE URBANISTIQUE.** -

A. Les vendeurs ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée au Notaire MEURICE soussigné par l'Administration Communale de la Ville de Charleroi a répondu par courrier du vingt-deux novembre que le bien est repris :

- en zone d'habitat au plan de secteur
- pas de plan de lotissement
- pas de plan communal d'aménagement
- pas de plan d'expropriation ou projet de plan d'expropriation
- pas de plan ou projet de plan de remembrement
- pas de réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés
- pas d'inscription sur une liste de sauvegarde ou site classé
- pas de permis d'urbanisme non périmé et datant de moins de dix ans ou certificat d'urbanisme valable
- pas de constructions érigées en infraction au Code de l'Urbanisme
- bien n'est pas repris dans un périmètre de rénovation urbaine, quartier d'initiative mais est bien repris dans une zone d'intérêt protégé.
- n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol par une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du dix sept avril mil neuf cent soixante cinq
- pas d'arrêté d'insalubrité
- pas de permis de location
- pour ce qui est des taxes, il y a lieu de consulter le Receveur Communal ;
- pour savoir si le bien est frappé d'alignement, d'une servitude d'utilité publique ou de non aedificandi ou s'il existe un égouttage, consulter le Service Voirie
- il n'y a actuellement exercice d'aucun droit de préemption dans les quinze sections de la Ville de Charleroi.

B. En outre, il est rappelé par le notaire soussigné qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 & 1er, et le cas échéant, à l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie dudit article et dispensent le notaire d'en reproduire la teneur.

De plus, les vendeurs déclarent qu'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 & 1er et le cas échéant, ceux visés par l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Les vendeurs déclarent :

- à ce jour, ils n'ont connaissance d'aucun projet d'expropriation et il ne leur en a été signifié aucun;
- aucun projet ou avant-projet de la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ne leur a été notifié.
- après avoir été informés par le notaire soussigné du contenu de l'article 175 dudit code, qu'ils n'ont pas été informés de ce que le bien vendu était repris dans une des zones visées par ledit article et dès lors soumis au droit de préemption.

### Troisième rôle

Les acquéreurs déclarent avoir été invités préalablement à toutes opérations et l'avoir fait vérifier sur les plans se trouvant à l'Administration Communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes les autorités publiques, si le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

#### DEGATS MINIERS. -

Les droits et actions qui pourraient appartenir aux vendeurs à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houillers aux biens prédésignés, font partie de la vente, pour autant que pareils droits n'aient pas été cédés antérieurement.

#### PRIX. -

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix global de, toutes charges comprises,

. DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE. (transfert effectué par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie sur le compte du notaire)

Si le prix ou partie du prix est payée au moyen d'un chèque, la quittance n'est donnée, quant à ce montant, que sous réserve d'encaissement du chèque.

**CONDITIONS SPECIALES.** -

Dans l'acte reçu par le notaire soussigné et le notaire DE SAINT MARTIN, acte prévanté du neuf octobre mil neuf cent nonante sept, il est repris sous le titre "conditions spéciales": "En l'acte du notaire Ginette Noirsent du vingt et un mai mil neuf cent septante six, il est stipulé ce qui suit : « En l'acte de Maître Briard actuellement notaire Lambin, acte du douze mars mil neuf cent vingt six vanté à l'origine de propriété qui précède, stipulait ce qui suit:

" 1°) Tous les murs séparatifs et le grillage continuant le mur de la cour sont mitoyens.

2°) L'égoût existant sur la propriété vendue et servant aux autres maisons du vendeur sera modifié par ce dernier et à ses frais dans le délai de six mois.

3°) La citerne à eau de pluie se trouvant sur la propriété objet du présent acte, restera à l'usage du vendeur aussi longtemps que les maisons voisines lui appartiendront; le curage et les réparations se feront à frais communs et la prise d'eau se fera au moyen d'une pompe à placer sur la propriété du vendeur.

4°) Le puits se trouvant sur la propriété restant au vendeur sera à l'usage de la propriété présentement vendue; mais la prise d'eau devra se faire au moyen d'une pompe à placer sur cette dernière propriété. Tous les frais d'entretien, de curage et de réparations seront supportés par parts égales entre les intéressés.

5°) Le mur de séparation dans la cour de deux mètres vingt centimètres de hauteur ne pourra jamais être modifié sur la partie comprise entre les lettres A et B du plan prévanté."

L'acquéreur sera, quant à ces conditions spéciales, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur sans recours contre lui et pour autant qu'elles soient toujours d'application.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.** -

Après que le Notaire soussigné ait éclairé les vendeurs de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la dispense d'inscription d'office comporte, les vendeurs déclarent dispenser expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour sûreté du prix et des frais de la vente lors de la transcription d'une expédition des présentes.

*Sup*

**ELECTION DE DOMICILE.-**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile chacune en leur demeure actuelle.

**FRAIS.-**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

**DISSIMULATION DANS LE PRIX.-**

Il est donné lecture aux parties du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement:

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.

**REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'Enregistrement prévue par l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement, les acquéreurs déclarent, conformément à l'article 55 de la dite loi :

1. que lui et son conjoint ne possèdent pas d'autres immeubles ou qu'ils ne possèdent pas en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble présentement acquis un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53; abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas vingt-cinq pour cent du dit maximum.

2. En cas d'application de l'article 53, deuxième, que lui ou son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

3. Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis ainsi que les dépendances achetées en même temps est annexé au présent acte.

En vertu de la loi du dix-neuf mai mil neuf cent nonante-huit, l'acquéreur déclare expressément que lui ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription doit se faire dans un délai de trois ans prenant cours à la date des présentes et

Quatrième et dernier rôle

doit être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

La partie venderesse déclare formellement ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente par l'article 212 des droits d'enregistrement.

Les vendeurs déclarent expressément avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences provenant de l'application éventuelle de l'article 90 10° du Code d'impôts sur les revenus.

**DECLARATIONS.** -

Le notaire instrumentant a donné lecture aux comparants des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Interrogés par le notaire à ce sujet, les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas avoir cédé de bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, dans les cinq années précédant le présent acte, conformément aux dispositions de l'article 8 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que des état civil et qualités 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 ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

**CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes au vu de pièces officielles d'état civil lui produites.

Sans mot nul

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture intégrale les parties ont signé avec Nous, Notaire.