

**DESCRIPTION DES BIENS**

VILLE DE CHARLEROI/17<sup>ème</sup> division/ ex Monceau-sur-Sambre

Une maison d'habitation avec dépendances d'un ensemble sis rue [redacted], d'une contenance d'après titre de soixante-six centiares cinquante décimètres carrés, cadastré ou l'ayant été section B numéro 73 v 21 pour une contenance de soixante-six centiares.

**TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE.**



Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus et la jouissance par l'occupation effective à partir 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 rccordé, 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 DRAGUET soussigné par la Ville de Charleroi en date du \*, déclarent que :

«1. Le bien 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 ;

3. 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 ;

6. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables ;

Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou 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 ;

7. 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 ;

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

23. Nous vous renvoyons auprès du service voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; de même le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, cie électricité, cie eaux...)

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

B. En outre, il est rappelé par les notaires soussignés 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, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,- pour lequel permis existent des règles de péremption. Les acquéreur reconnaissent avoir reçu copie dudit article et dispensent les notaires d'en reproduire la teneur.



L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demande et d'obtention d'un permis d'urbanisme.  
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, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

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.

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.  
Les acquéreurs déclarent avoir été invités préalablement à toutes opérations et 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.

**CONDITIONS SPECIALES.**

En l'acte reçu par le notaire Jean Meurice à Monceau-sur-Sambre le treize mars deux mil, il est stipulé ce qui suit :  
« En l'acte précité reçu par le notaire Ginette Noirsent à Monceau-sur-Sambre, le dix septembre mil neuf cent septante-cinq, il est stipulé ce qui suit :

Dans l'acte de donation reçu par le notaire Van Bastelaer et vanté à l'origine de propriété qui précède, il est stipulé ce qui suit :

Il est ici rappelé que dans l'acte de partage précité du notaire Boulvin, en date du quinze juin mil neuf cent quarante-quatre, il est stipulé entre autres conditions, les suivantes que le donataire sera tenu de respecter et dont il profitera :

a) en ce qui concerne la maison située à Monceau-sur-Sambre : les murs séparant les lots sont mitoyens, les murs à construire séparant cours et jardins seront établis à cheval sur la limite et ce à frais communs.

L'entretien et réparation des égouts servant à plusieurs habitations se feront à frais communs ».

L'acquéreur est subrogé dans les droits, actions et obligations des vendeurs quant à ces stipulations, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

**DEGATS MINIER.**

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 réglés antérieurement.



dont quittance entière et définitive.

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



Après que les Notaires soussignés aient éclairé les vendeurs de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la dispense d'inscription d'office comporte, les vendeurs déclarent 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.

**FRAIS.**

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

**Loi contre le blanchiment d'argent**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a expressément attiré leur attention sur le fait que tout paiement de prix et/ou de solde doit obligatoirement être effectué par chèque ou par virement, à l'exclusion de tout paiement en liquide.

**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. »

**ELECTION DE DOMICILE.**

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

**DECLARATION.**

Les notaires instrumentants ont 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.

**DROITS D'ENREGISTREMENT**

En vue de l'application du taux de 12,5%, les acquéreurs déclarent qu'ils ne possèdent pas la totalité ou au moins 33 pour cent en pleine propriété ou en usufruit sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou en partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis alinéa 4.

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.

**REGLEMENTATION SUR LE BIEN-ETRE DES TRAVAILLEURS**

En outre, la partie venderesse déclare expressément que depuis le premier mai deux mil un, date d'entrée en vigueur de l'Arrêté-Royal relatif aux coordinateurs de



sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, elle n'a entrepris aucun des travaux concernés par cet Arrêté Royal et nécessitant le mis en œuvre de cette disposition légale.

Il n'existe donc pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

**Anciennes installations déclarées:** Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du \* dressé par \* il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Hervé Lambert, daté du 24 août 2016, sous références 20160824020830.

Les vendeurs et acquéreurs déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

### **DETECTEUR(S) DE FUMEE en région Wallonne.**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire tenant minute de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mil quatre avec entrée en vigueur au premier juillet deux mil six.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

### **ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION**

Conformément à l'article 68-7, §4 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien vendu ne se situe pas dans le périmètre d'une zone à risque d'inondation.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, bien que le bien vendu ne soit pas situé dans une zone à risque d'inondation par le débordement de cours d'eau, il ne peut être garanti qu'une inondation ne s'y produira jamais.

### **Protection de l'environnement – Pollution des sols – Réservoir à mazout en région Wallonne.**



Le vendeur déclare que le bien vendu ne comprend pas de réservoir à mazout enterré de minimum trois mille litres et ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

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 possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation lourdes, financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du C. W.A. T. U.P.E. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M. B. 24/04/2007));

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,  
- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 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.

**AIDE DE LA REGION WALLONNE**

Interrogé par le notaire DRAGUET soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune aide de la Région Wallonne.



**DECLARATION**

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 :

- qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code Civil, à laquelle il n'ait été valablement mis fin.
- 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**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans les cartes d'identité. Les parties confirment l'exactitude de ces données.

**DISPOSITIONS FISCALES.**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire DRAGUET soussigné des dispositions relatives à :

- a) la restitution des droits d'enregistrement pour revente dans les deux ans,
- b) la taxation des plus-values lors de la revente dans les cinq ans d'un immeuble bâti ou non bâti et dans les huit ans d'un terrain à bâtir.

**ARTICLE 9 de la loi de Ventôse.**

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

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

**ARTICLE 215 (domicile conjugal)**

Madame FERROUJJI Yasmina ci-avant plus amplement qualifiée n'intervient aux présentes que pour marquer son consentement sur la vente du logis familial au sens de l'article 215 du Code Civil.

*Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par Maître Caroline Draguet.*

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Charleroi (Monceau-sur-Sambre), en l'étude.



Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes 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 autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires.