

SC - rep 2020/014 - 3 parties - 16 pages

L'an deux mille vingt  
Le dix janvier à onze heures

VENTE

Par devant Nous, Maître \_\_\_\_\_ Notaire à la  
résidence de Charleroi  
l'intervention de \_\_\_\_\_

ONT COMPARU :

La société privée à responsabilité limitée ' \_\_\_\_\_ '

Vendeur

Partie(s) ci-après dénommé(es) : "Le vendeur" ou "Les vendeurs".

Lequel a, par les présentes, déclaré avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de charges privilégiées, hypothécaires et autres empêchements quelconques, à :

Acq

Acq

Partie(s) ci-après dénommé(es) : "L'acquéreur" ou "Les



acquéreurs".

**OPERATION PREALABLE : RENONCIATION A LA  
RENONCIATION A ACCESSION**

Intervient ici la Société Privée à responsabilité limitée

constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire  
, en date du trente et un janvier deux mille trois,  
publié par extrait aux annexes du moniteur belge du dix-sept février  
suivant sous le numéro inscrite à la TVA sous le numéro  
et au registre des personnes morales sous le numéro  
et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois  
suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire daté du 18  
décembre 2015, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du  
13 janvier suivant sous le numéro

Ici représentée conformément à la procuration reçue par le  
notaire , en date du 07 mars 2018, par

expédition demeurera ci-annexée.

t, pour autant que de  
besoin.

La , déclare renoncer à la  
renonciation au droit d'accession signée entre elle et la SPRL «  
« vendeur » aux présentes, dans une convention du 02  
septembre 2019, enregistrée au bureau de sécurité juridique de  
Charleroi 1, le 11 octobre 2019, de sorte que cette convention est  
nulle et non avenue et ne sortira jamais ses effets.

**VENTE**

Ici présents et déclarant acquérir, le bien immeuble suivant :

43-T-03/12/2018-13868

**RAPPEL DE PLANS**

1) Tel que ce bien est figuré pour une contenance d'après  
mesurage de 11 ares 23 centiares en un plan dressé par le géomètre  
le 06 février 1990, demeuré annexé à un  
acte reçu par le notaire ayant résidé à

le 22 mars 1990.



2) Tel que ce bien est figuré pour une contenance de 11 ares 10 centiares en un plan dressé par le géomètre en date du 29 septembre 2019.

L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes, une copie de ce plan aux prescriptions duquel il devra se conformer et se référer, et ce, pour autant que de besoin.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien prédécrit appartient la Société Privée à responsabilité limitée , pour l'avoir acquis de

Titre

d'un acte reçu par le , en date du 23 novembre 2018 (transcrit au Premier bureau des hypothèques à Charleroi le 03 décembre 2018, sous les références :   


### **CONDITIONS GENERALES**

En cas de discordance entre les clauses et conditions de toute convention éventuellement intervenue entre les parties pour le même objet et celles formulées dans le présent acte, les comparants déclarent que ces dernières doivent prévaloir.

#### **Etat du bien**

Le bien ci-dessus décrit est vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent y être attachées, et l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour vétusté, vices apparents ou cachés de construction (le vendeur déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), de même que pour différence de mesure, celle-ci excédât-elle un vingtième.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après.

#### **Propriété - Jouissance**

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien vendu à compter de ce jour par l'occupation réelle.

#### Impôts et taxes

Les contributions, impôts et taxes divers, afférents au bien vendu sont à charge de l'acquéreur à compter de ce jour.

#### Assurances

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

#### Droits du vendeur

Les droits et actions pouvant appartenir au vendeur notamment à raison des dommages qui auraient pu être causés au bien vendu par des exploitations ou des industries, notamment minières, font partie de la vente.

Le vendeur déclare n'avoir jamais renoncé à aucun droit réel, ni à aucun recours quant au bien vendu et n'avoir jamais touché d'indemnité de moins value, ni grevé le bien, de la clause d'exonération minière, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

#### Contrats de raccordement

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister.

Les parties reconnaissent avoir été averties de l'obligation conjointe d'informer toute société de distribution d'eau de la mutation de propriété dans les huit jours calendrier de l'entrée en jouissance avec relevé du compteur. A défaut, toute somme à facturer depuis le dernier relevé sera due solidairement et indivisiblement.

#### Attestation d'assurance - responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction

Le vendeur se déclare parfaitement informé de ce que, lorsque le bien a fait l'objet de travaux relatifs à une habitation sur pied d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018, il lui incombe l'obligation de remettre à l'acquéreur une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet.

Cette attestation vise à assurer à l'acquéreur le respect de la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction, laquelle couvre certains dommages liés à la solidité, la

stabilité ou l'étanchéité du gros-œuvre fermé, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant en effet comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées, par le Notaire rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/1 de la loi précitée, et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

A ce sujet, le vendeur Nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## **URBANISME**

### **Code wallon du Développement Territorial (CoDT(bis))**

|  |
|--|
| <b>STATUT ADMINISTRATIF - OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES<br/>ET INCIDENCES CONTRACTUELLES</b> |
|--|

#### **1) Notions**

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

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT(bis) », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

#### **2) Obligations réciproques entre cocontractants**

##### **a) En matière d'information**

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce

qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'à sa connaissance l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- o s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;
- o s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. Le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (article D.99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

#### **b) En matière de cession d'autorisation**

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le cédant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire au cessionnaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le cédant.

### **3) Rétroactes de pourparlers préliminaires**

À ce propos, l'acquéreur déclare que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;
  - à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...)
- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes ;

#### **4) Voie d'accès à l'information**

##### **a) Généralité**

Le rédacteur de la présente convention rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;
- dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre au cessionnaire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
- il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;
- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme...).

##### **b) Application**

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu de la lettre reçue de la Ville de Charleroi du 08 novembre 2019.

#### **5) Contrôle subsidiaire du notaire**

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- 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 (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

**INFORMATIONS SPECIALISEES : MENTIONS ET DECLARATIONS  
IMPOSEES PAR LE CoDT (art. D.IV.99 et 100)**

**A. Information circonstanciée du vendeur**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

**1) Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé  
- Implantation commerciale - Règles et permis**

**a) Normes**

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

- le bien est situé en zone d'Espaces verts et zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

- le bien est situé sur le territoire communal ou 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 ou 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 ;

**b) Autorisations en vigueur**

➤ le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur à l'exception

- d'une demande de permis refusée le 28 août 2018 et qui a pour objet « construction de 2 maisons unifamiliales mitoyennes et dont les références sont : CPURB/2018/0386(Refusé)(parcelle 17B651R3), rue de Mons-Monceau-sur-Sambre ».

- d'un permis de lotir délivré par la Ville de Charleroi en date du 23 janvier 1962.

**c) Documents d'information**



Une copie de la lettre reçue de la Ville de Charleroi du 08 novembre 2019 a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

**2) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

**3) Protection du patrimoine - Monuments et sites**

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...)

**4) Zones à risque**

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que, inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.  
L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.  
Il est toutefois rappelé que le bien se situe dans une région où ont été exercées des activités minières.

**5) Patrimoine naturel**

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

**B. Données techniques - Équipements**

Le vendeur déclare, sur base des informations urbanistiques et sans engagement de sa part, à propos du bien que :

- il 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.

### **INFORMATION GENERALE**

#### **a) Obligatoire**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### **b) Utile**

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :
  - a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,
  - b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;
- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes;
- sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

### **ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE**

#### **a) Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 20 septembre 2019, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle*

*n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le 23 décembre 2019.

*b) Déclaration de non-titularité des obligations*

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

*c) Déclaration de destination non contractualisée*

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, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel (usage III) ».

Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix et les conditions de la cession ont été fixées en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément.

En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire 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).

Le cessionnaire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

### **MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement dénommé permis d'exploiter. Il n'y a dès lors pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Interrogé par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels ce dossier devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

### **ZONE VULNERABLE – DECRET "SEVESO"**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sur base des informations communiquées par l'administration communale, le bien :

- n'est pas situé à proximité ou autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur ou en zone marquée d'une surimpression "Risque Majeur";
- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres "Seveso" et plus généralement, pas repris dans un des périmètres susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

### **PANNEAU PUBLICITAIRE**

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant les biens objets du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

### **AIDE DE LA REGION WALLONNE**

Interrogé par le Notaire soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime de la région Wallonne relative à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou aux logements conventionnés de la Région Wallonne.

### **RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES**

L'acte reçu par le Notaire Henri DEBOUCHE, à La Bruyère, en date du 23 novembre 2018, mentionne notamment ce qui suit :

*« ... Il est porté à la connaissance des acquéreurs que le bien présentement vendu a fait l'objet d'un lotissement pour lequel la Ville de Charleroi a délivré un permis de lotir en date du 23 janvier 1962. Ledit permis de lotir a fait l'objet d'un acte reçu par le notaire Marcel NOIRSENT en date du 10 janvier 1963 auquel sont demeurés annexés, notamment, le cahier des charges, clauses et conditions spéciales relative au terrain ainsi que les prescriptions urbanistiques. Celles-ci ont été modifiées par un avis émis par le Collège échevinal de Charleroi du 5 février 1965.*

*Les acquéreurs seront subrogés, ainsi que tous les héritiers, successeurs et ayants cause à tout titre, dans tous les droits, actions et obligations qui résultent de cet acte de lotissement à partir de ce jour pour autant que le permis de lotir soit toujours en vigueur... »*

L'acquéreur s'engage à respecter ces conditions spéciales et à les imposer à ses successeurs et ayants cause à tout titre.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de [REDACTED] sur lequel prix l'acquéreur a versé antérieurement à ce jour, au vendeur, à titre d'acompte, la somme de au moyen de fonds provenant du compte numéro

Quant au solde, il est à l'instant payé au vendeur au moyen de fonds provenant du compte numéro

### **Dont quittance.**

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ; le vendeur déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

Disp

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

EC

### ETAT CIVIL - ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le Notaire soussigné :

1. atteste l'identité de tous les comparants au vu des documents

d'identité probants.

2. certifie exact les nom, prénoms, lieu et date de naissance de chacune des parties comparantes soit au vu des documents requis par la loi, soit au vu du registre national pour les comparants dont le numéro d'inscription est mentionné ci-avant.
3. certifie également avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

### **ABATTEMENT ET REDUCTION**

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement.

Il déclare également ne pas solliciter la réduction des droits d'enregistrement.

### **REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

### **TAXATION DE PLUS-VALUE**

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles situés en Belgique.

### **DECLARATIONS**

Les parties Nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et qu'elles ne le feront pas dans un délai expirant un mois après la passation de l'acte authentique de vente.

En outre, chacun des comparants, présent ou représenté comme dit est, 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 ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation 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, administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Le vendeur déclare en outre :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré ;
- n'avoir signé aucun mandat hypothécaire concernant le bien.

### **DECLARATION RELATIVE A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON**

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 toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole", les parties, interpellées par le Notaire soussigné quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus, et compte tenu du fait que le bien n'est pas situé en tout ou en partie en zone agricole, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le Notaire instrumentant.

### **NEGOCIATION DE LA VENTE**

La présente vente a été négociée entre les parties, hors toute intervention du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique de vente. Pour autant que de besoin, il est précisé que la mission du notaire instrumentant ne s'étendra pas à l'expertise de la valeur vénale du bien, ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU NOTAIRE - DECLARATION**

Le Notaire soussigné a informé les parties du contenu de l'article 9 de la loi organique du notariat.

Cet article prévoit que, lorsque le Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il 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.

Les parties ayant, au présent acte, des intérêts pouvant être qualifiés de contradictoires, le Notaire soussigné a fait mention, dans le présent acte, de la communication qu'il a faite de l'information légale précitée.

Les parties affirment que le Notaire soussigné les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale.

Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

### **DROITS D'ECRITURE**

### **DONT ACTE**

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur adressé par le Notaire soussigné au moins cinq jours ouvrables avant la signature des 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.



L'an deux mille dix-huit  
Le sept mars

ONT COMPARU :

premier feuillet

1/ La société privée à responsabilité limitée  
constituée sous la dénomination \_\_\_\_\_, ayant son siège social à \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, constituée aux termes d'un  
acte reçu par le notaire \_\_\_\_\_ en date du vingt février mil  
neuf cent quatre-vingt-cinq, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge  
du six mars suivant sous le numéro \_\_\_\_\_, inscrite à la TVA sous le numéro

et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal  
d'assemblée générale extraordinaire daté du quatorze décembre deux mille douze,  
publié par extraits aux annexes au Moniteur Belge du 10 janvier suivant sous le  
numéro \_\_\_\_\_

Ici représentée par son gérant, la société anonym \_\_\_\_\_, ayant son siège  
social à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ appelée à ces fonctions par décision de  
l'assemblée générale extraordinaire du 28 novembre 2007, publiée par extraits aux  
annexes au Moniteur Belge du 11 décembre suivant, sous le numéro \_\_\_\_\_  
pour laquelle intervient son représentant permanent, Monsieur  
\_\_\_\_\_ ci-après mieux-qualifié, appelé à ces fonctions par décision de l'assemblée  
générale du 28 novembre 2007.

2/ La société privée à responsabilité limitée « \_\_\_\_\_ »  
anciennement dénommée \_\_\_\_\_, ayant son siège social à \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ constituée aux termes d'un acte reçu  
par le notaire \_\_\_\_\_ en date du huit mars deux mille quatre,  
publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du vingt-trois mars suivant  
sous le numéro \_\_\_\_\_, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois  
suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire daté du premier  
décembre deux mille six, publié par extraits aux annexes au moniteur Belge du  
quatre janvier deux mille sept sous le numéro \_\_\_\_\_ inscrite à la TVA sous le  
numéro \_\_\_\_\_ et au Registre des personnes Morales sous le numéro  
\_\_\_\_\_, modifiée pour la dernière fois avec adoption de la nouvelle  
dénomination, aux termes d'un acte dressé par le notaire soussigné, en date du  
quatorze décembre deux mille douze, publié aux annexes au Moniteur belge du  
seize janvier suivant, sous le numéro \_\_\_\_\_

Ici représentée en vertu de l'article 11 des statuts par la société privée à  
responsabilité limitée \_\_\_\_\_, ayant son siège  
social à \_\_\_\_\_,  
constituée aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_

, en date du premier décembre deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro ..... et au Registre des

personnes Morales sous le numéro

Elle-même représentée par Monsieur Dany BAIJOT, représentant permanent, ci-après mieux qualifié, nommé à ses fonctions aux termes de l'assemblée générale du premier décembre deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro

3/ La société privée à responsabilité limitée ..... constituée sous la dénomination ..... ayant son siège social à ..... constituée aux termes d'un acte reçu par le notair ..... en date du trente et un janvier deux mille trois, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-sept février suivant sous le numéro ..... inscrite à la TVA sous le numéro ..... et au Registre des personnes Morales sous le numéro ..... et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire daté du dix-huit décembre deux mille quinze, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du 13 janvier suivant sous le numéro

Ici représentée par la société privée à responsabilité limitée

..... section de ..... constituée aux termes d'un acte reçu par Maître ..... notaire à ..... en date du premier décembre deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro ..... inscrite à la TVA sous le numéro ..... et au Registre des personnes Morales sous le numéro

Elle-même représentée par Monsieur ..... représentant permanent, nommé à ses fonctions aux termes de l'assemblée générale du premier décembre deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro

4/ La société privée à responsabilité limitée

ayant son siège social

constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire ..... en date du vingt-cinq avril deux mille deux, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du quatorze mai suivant sous le numéro ..... et dont les statuts ont été modifiées pour la dernière fois suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire daté du dix-huit mars deux mille quatorze, publié par extraits aux annexes au Moniteur Belge du vingt-huit avril suivant sous le numéro ..... inscrite à la TVA sous le numéro ..... et au Registre des personnes Morales sous le numéro

Ici représentée par la société privée à responsabilité limitée ..... ayant son siège social à ..... section de ..... constituée aux termes d'un acte reçu par Maître ..... en date du premier décembre deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro ..... inscrite à la TVA sous le numéro ..... et au Registre des personnes Morales sous le numéro

Elle-même représentée par \_\_\_\_\_, représentant permanent, nommé à ses fonctions aux termes de l'assemblée générale du premier décembre deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro \_\_\_\_\_

5/ la société privée à responsabilité limitée \_\_\_\_\_

deux mille six, publiée par extraits aux annexes au Moniteur Belge du dix-neuf décembre deux mille six sous le numéro \_\_\_\_\_ inscrite à la TVA sous le numéro \_\_\_\_\_ et au Registre des personnes Morales sous le numéro \_\_\_\_\_

deuxième et dernier  
feuillet

Ici représentée par monsieur \_\_\_\_\_ gérant, nommé à ces fonctions lors de la constitution de la société.

6/ La société privée à responsabilité limitée \_\_\_\_\_, ayant, son

constituée aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_ notaire à \_\_\_\_\_ en date du premier décembre deux mille six, publiée aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit décembre deux mille six sous le numéro \_\_\_\_\_ dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire daté du vingt-sept juin deux mille quatorze, publié aux annexes au Moniteur belge le 15 juillet suivant sous le numéro \_\_\_\_\_ inscrite à la TVA sous le numéro \_\_\_\_\_ et au Registre des

Personnes Morales sous le numéro \_\_\_\_\_

Ici représentée par monsieur \_\_\_\_\_ gérant, ci-après mieux qualifié, nommé à ces fonctions lors de la constitution de la société.

7/ La société privée à responsabilité limitée \_\_\_\_\_, ayant, son siège social à \_\_\_\_\_

constituée aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_ en date du vingt-et-un décembre deux mille six, publiée aux annexes au Moniteur Belge du neuf janvier deux mille sept sous le numéro \_\_\_\_\_ dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire daté du vingt décembre deux mille dix-sept, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-cinq janvier suivant sous le numéro \_\_\_\_\_ inscrite à la TVA sous le numéro \_\_\_\_\_ et au Registre des

Personnes Morales sous le numéro \_\_\_\_\_

Ici représentée par Monsieur \_\_\_\_\_ gérant, nommé à ces fonctions lors de la constitution de la société.

8/ La Société Privée à Responsabilité Limitée \_\_\_\_\_, ayant son

Taxe sur la Valeur Ajoutée, sous le numéro \_\_\_\_\_, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, en date du dix-neuf octobre deux mille dix, et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un octobre suivant, numéro \_\_\_\_\_,

Ici représentée par son gérant Monsieur \_\_\_\_\_ demeurant à \_\_\_\_\_ conformément à l'article 11 des dits statuts ;

Deuxième rôle

9/ Monsieur

premier mars mil neuf cent septante et un, époux de

-- lequel Nous déclare être marié sous le régime de la séparation de biens en vertu de son contrat de mariage reçu par Maître CASTERMANS, notaire à GEDINNE, en date du premier juillet mil neuf cent nonante-six, sans changement à ce jour ;

10/ Monsieur Jean Guy , né à Dinant, le quinze décembre mil neuf cent septante-huit, époux de Madame

— lequel Nous déclaré être marié sous le régime de la séparation de biens en vertu de son contrat de mariage reçu par le notaire soussigné, en date du quatre mai mil neuf cent nonante-neuf, sans changement à ce jour ;

11/ La société à responsabilité limitée  
société de droit luxembourgeois ayant son siège à  
inscrite au RCS à Luxembourg sous le numéro  
constituée suivant acte reçu par Maître , notaire de  
résidence à en date du 6 juin 2014, publié au Mémorial C numéro  
du 7 octobre 2014, modifiée pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître  
précité, en date du 11 décembre 2017, publié au RESA numéro

Ici représentée par son gérant, Monsieur , prénommé, nommé à ces fonctions lors de la constitution de la société.

12/ La société par actions simplifiée unipersonnelle  
, société de droit français constituée le 1<sup>er</sup> octobre 2014, publiée légalement le 27 octobre 2014, immatriculée au registre de commerce de Sedan sous le numéro , ayant son siège social à  
, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant décision en date du 20 mars 2017, publiée légalement le même jour.

Comparants désignés plus loin par le mot "la partie mandante".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux :

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément ou le cas échéant, en sa qualité de tuteur, subrogé-tuteur ou administrateur;

Désignés plus loin par le mot "Mandataire".

A qui la partie mandante donne pouvoir de pour elle et en son nom,

1) en ce qui concerne les comparants sub 1 à 4, 7 et 8, 11 et 12 :

VENDRE tout ou partie des immeubles leur appartenant à quelque titre que ce soit et de quelque chef que ce soit ou ACQUERIR tout immeuble sis sur le territoire de la Belgique ou à l'étranger.

2/ en ce qui concerne les comparants sub 5, 6, 9 et 10 :

ACQUERIR tout immeuble sis sur le territoire de la Belgique ou à l'étranger.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable. Faire dresser tous cahiers des charges; diviser par lots; stipuler toutes conditions et servitudes; faire toutes diligences pour obtenir tous certificats d'urbanisme, plans de lotissement et de division; faire toutes déclarations à cet égard, comme aussi à propos de l'occupation et des baux éventuels.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation. Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits; prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre Inscription d'office de quelque chef que ce soit; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèques et à l'action résolutoire; consentir la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement; consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges ou d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestations ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux; exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la saisie-exécution immobilière; provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par portefort, ratifier celles-ci.

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

Le notaire soussigné certifie au vu de pièces officielles requises par la Loi, que la partie mandante aux présentes est connue à l'état civil telle qu'elle est renseignée ci-devant, lesquels ont expressément autorisé le notaire soussigné à faire mention de leur numéro national au présent acte.



Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Rôle(s): 6 Renvoi(s): 0