

N° 11843

Premier feuillet

COMMUNE DE FARCIENNES - deuxième division - PIRONCHAMPS

1) Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, ensemble sis rue
cadastré selon titre section A numéros 354 W et
352K et selon extrait de matrice cadastrale récente section A numéros
354 W P0000 (maison pour 1 are 20 centiares) et 352 K P0000 (jardin
pour 3 ares 40 centiares) pour une contenance totale d'après titre et
cadastre de 4 ares 60 centiares, tenant au sentier de la Source, au domaine
de la commune de Farciennes, à l'intercommunale mixte d'électricité de
l'Est et du Centre du Hainaut et à Kathy Hirsoux, ou représentants.

Revenu cadastral : 656 euros.

2) Dans un complexe de garages sis

Le garage C12, comprenant :

- En propriété privée et exclusive : le box proprement dit avec le
terrain sur lequel il est édifié, cadastré selon extrait de matrice cadastrale
récente section A numéro 274 W3 P0000 (274 W3 selon titre) pour une
contenance d'après titre et cadastre de dix-sept centiares, tenant à

à Steinier et à , ou

représentants.

- En copropriété et indivision forcée : Un / vingt-et-unième (1/21^{ème}) de
la cour commune comportant en superficie quatre cent cinquante et un
mètres carrés vingt décimètres carrés avec tous les éléments précisés
dans l'acte de base dont question ci-après.

Revenu cadastral : 61 euros.



ORIGINE DE PROPRIETE

Antérieurement, les biens appartenant à Monsieur [redacted] pour les avoir acquis des époux [redacted] aux termes d'un acte reçu le 6 mars 2003 par le notaire [redacted], alors à Fleurus, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques de Charleroi sous la mention 43-T-11/03/2003-02697. Monsieur [redacted] est décédé le 23 mai 2012, laissant pour recueillir sa succession ses deux filles comparantes aux présentes.

Le cessionnaire déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS DE LA CESSION

1. Le bien est cédé dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues qui peuvent y être attachées, sans garantie de contenance, la différence fut-elle supérieure ou inférieure au vingtième, ni de consistance quant aux bâtiments et avec tous droits et obligations inhérents à la propriété.

Les parties déclarent qu'à leur connaissance, le bien cédé n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien et qu'il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, ils n'en ont conféré aucune, à l'exception de ce qui est repris ci-après sous le titre « Rappel de conditions spéciales ».

2. Mademoiselle [redacted] aura à compter de ce jour la propriété des biens lui cédés.

Elle en aura la jouissance effective par la prise de possession réelle en tant que plein propriétaire, à charge d'en supporter désormais toutes taxes et contributions généralement quelconques. *la maison et le garage et sont occupés à des conditions bien connues de la cession*

3. La cessionnaire devra prendre toute disposition utile pour assurer le bien dès ce jour contre les risques d'incendie ou autres et en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du cédant;

4. La cessionnaire continuera et reprendra à son seul nom, à la décharge du cédant, tous contrats en cours pouvant exister, ayant pour objet les abonnements aux eaux, gaz, électricité et autres; elle en payera les primes et redevances à partir de la plus prochaine échéance, à dater de ce jour. *sous réserve de ce qui est prévu dans son bail.*

Il est bien entendu que les compteurs, conduits et autres appareils quelconques placés dans le bien ci-avant décrit par une administration publique ou privée quelconque qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la cession.

5. Pour autant que de besoin, le cédant déclare subroger la cessionnaire dans tous les droits et actions pouvant lui appartenir contre toutes sociétés, à raison des dégâts qui auraient pu avoir été occasionnés au bien, par les travaux miniers ou autres.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte précité reçu le 6 mars 2003 par le notaire _____ il est repris textuellement ce qui suit sous le titre « Conditions particulières » :

« Les droits et obligations des propriétaires des différentes parties de l'immeuble prédécrit sous 2. et le règlement de copropriété sont établis dans un acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire _____ le trente mai mil neuf cent septante-deux transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le trois juillet suivant volume 5947, numéro 11.

Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs héritiers, ayants droit, ainsi que leurs locataires éventuels à observer le règlement de copropriété ; ils sont subrogés aux droits et obligations des vendeurs à ce sujet.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance de toutes les stipulations, clauses et conditions de l'acte de base prérappelé, ainsi que du règlement de copropriété y annexé, pour en avoir pris lecture et en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, et ils dispensent les vendeurs et les notaires soussignés de donner ici une reproduction des clauses et stipulations dudit acte.

Les acquéreurs sont également subrogés dans les droits et obligations des vendeurs concernant les décisions prises par les assemblées générales dont ils reconnaissent avoir parfaite connaissance.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de syndic.

Par ailleurs, l'acquéreur reconnaît être en possession du plan annexé à l'acte de partage entre

_____ reçu par le notaire _____ le vingt septembre mil huit cent nonante-deux, relatant la servitude de passage. L'acquéreur devra s'y référer pour toutes les mentions y figurant. »

Le cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions spéciales relatives aux garages et s'engage à les respecter, étant subrogé dans les droits et obligations du cédant à cet égard.

Le cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base régissant la copropriété reçu le 30 mai 1972 par le notaire _____ et auquel le cessionnaire déclare vouloir se soumettre à toutes les clauses et conditions spéciales y reprises.

PRIX

Après avoir reçu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement les parties déclarent que la présente cession est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ euros (_____ EUR) payé présentement au cédant qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive pour le tout.

Deuxième feuillet



Le prix est payé par l'étude, la comptabilité du notaire soussigné ayant été créditée au moyen d'un virement depuis le compte BE 51 0639 8887 8962.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du cessionnaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

VALEUR PRO FISCO

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties ont estimé la valeur vénale du bien prédécrit à cent trente mille euros (130.000,00 EUR) pour totalité en pleine propriété.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du cessionnaire.

URBANISME

Le cédant déclare :

a) que le bien cédé n'est pas classé ni inscrit sur une liste de sauvegarde, ne fait pas l'objet de mesures d'expropriation ni d'insalubrité, n'est pas frappé d'alignement, n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique ou de non-aedificandi ni d'emprise en sous-sol et n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 (*autre que ceux mentionnés ci-après*), ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'énergie (CWATUpe) qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien;

b) ainsi qu'il résulte notamment de certificats d'urbanisme numéro un datés du 24 juin 2016 adressé au notaire soussigné par la commune de Farciennes,

- le bien ci-dessus repris sous 1) (maison):

. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi ;
. est situé en zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi-ouvert sur 50 mètres de profondeur à front de voirie, et au-delà en zone d'équipements communautaires et de services publics au schéma de structure communal ;

. est situé en sous-aire d'habitat en ordre fermé sur 50 mètres de profondeur à front de voirie, et au-delà en sous-aire d'équipements communautaires et de services publics hors contexte ou en ordre isolé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 5 avril 2006 est applicable ;

. est raccordable ou raccordé à l'égout ;

. 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 ;

. n'est pas repris dans une liste d'expropriation, ni dans une liste de sauvegarde ou de classement et n'est pas grevé d'emprise en sous-sol ou d'arrêté d'insalubrité.

Celui-ci ne fait pas l'objet d'infraction urbanistique ou environnementale connue.

. reprend un permis d'urbanisme n°9536 en 2004 pour le raccordement à l'égout.

- le bien ci-dessus repris sous 2) (garage) :

. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi ;

. est situé en zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi-ouvert en zone d'habitat du plan de secteur au schéma de structure communal ;

. est situé en sous-aire d'habitat en ordre fermé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 5 avril 2006 est applicable ;

. est actuellement raccordable ou raccordé à l'égout ;

. 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 ;

. n'est pas repris dans une liste d'expropriation, ni dans une liste de sauvegarde ou de classement et n'est pas grevé d'emprise en sous-sol ou d'arrêté d'insalubrité ;

Celui-ci ne fait pas l'objet d'infraction urbanistique ou environnementale connue.

. ne reprend pas de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation délivré depuis le 1^{er} janvier 1977 ou de certificat d'urbanisme depuis moins de deux ans ;

. accès par la rue Emile Vandervelde qui est situé dans le plan d'alignement (55^{ème}) de celle-ci (le bien n'est pas concerné). Celui-ci a été approuvé par arrêté royal le 21 février 1962 et modifié le 9 juillet 1980.

Pour le surplus la cessionnaire reconnaît avoir reçu copie desdits certificats et dispense expressément le notaire soussigné d'en reproduire le contenu aux présentes.

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'aucun des actes et travaux visés audit article 84 ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ASSAINISSEMENT DU SOL

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du décret wallon du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, modifiant l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'exerce ou s'exerce une activité à risque.

La banque de données visée à l'article 14 du même décret n'est pas encore opérationnelle.

Les cédants déclarent qu'ils n'ont exercé ou laissé s'exercer sur le bien prédécrit aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes.

Aucune garantie ne peut, par contre, être donnée pour les contaminations nées de la diffusion d'une pollution dans le sol.

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

PERMIS D'ENVIRONNEMENT - CITERNE À MAZOUT

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a 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 Décret relatif au permis d'environnement du onze mars mil neuf cent nonante-neuf.

Le cédant déclare qu'il n'existe dans le bien vendu aucune citerne à mazout d'une capacité supérieure à trois mille litres.

ZONES INONDABLES

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit ne se trouve pas en zone inondable à risque telle que définie par l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

CODE WALLON DU LOGEMENT

Les comparants déclarent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code Wallon du logement et en particulier concernant le permis de location et l'équipement en détecteurs d'incendie.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un obligeant tout propriétaire, qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tous vendeurs la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le cédant déclare n'avoir effectué sur le bien prédécrit aucun des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal et, dès lors, il n'y a aucune obligation d'établir un tel dossier en l'espèce.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Non applicable.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Non applicable.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le notaire soussigné a expressément donné lecture aux comparants des articles soixante-deux, paragraphe deux et septante-trois du Code de la Taxe sur la valeur ajoutée.

Ensuite de quoi, les comparants ont chacun déclaré ne pas avoir la qualité d'assuietti telle que prévue aux susdits articles, à l'exception de qui est assujettie à ladite taxe sous le numéro 0650.758.053.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants déclarent chacun n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif de dettes ni avoir l'intention de le faire.

DECLARATIONS DIVERSES

1. Prise de connaissance

Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation et déclarent avoir pu prendre antérieurement aux présentes, une connaissance, qu'ils estiment suffisante, du projet du présent acte.

2. Capacité des parties

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

3. Autres

Le cédant déclare :

- que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption conventionnel, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de rachat;
- qu'il n'a pas conféré de mandat hypothécaire relativement au bien.
- qu'il n'a pas bénéficié d'une des primes suivantes : réhabilitation, achat, construction, restructuration, logement conventionné.

CONSENTEMENT

Les parties déclarent que, pour le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte – qui est le reflet exact de la volonté des parties – prévaudra.

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur domicile respectif.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire certifie l'exactitude des noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissance des comparants au vu des pièces officielles d'état civil à ce requises par la loi.

Les comparants ont également remis aux notaires une copie recto-verso de leur carte d'identité.

DROIT D'ECRITURE
(CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE.

Fait et passé à Châtelineau (Châtelet), rue de la Loi, 40.

Lecture faite, intégrale et commentée du présent acte, les parties ont signé avec Nous, Notaire, qui certifions exacte comme ci-dessus mentionnée l'identité des comparants en vertu de documents officiels requis par la loi Hypothécaire et la loi de Ventôse.

*En vue de la transcription au premier bureau
des hypothèques de Bruxelles, je soussigné
notaire assermenté,
atteste que la copie commune reprise ci-dessus en
page 3 de l'acte dont la minute précède est
reprise dans son ensemble au cadastre sous la
mention section A numéro 274 n 3 p 0000.*

Mention d'enregistrement

Acte du notaire [REDACTED] le 16-09-2016, répertoire 2016/11843

Rôle(s): 8 Renvoi(s): 2

Enregistré au bureau d'enregistrement CHARLEROI-AA le 16 novembre 2016 (16-11-2016)

Référence 05 Volume 000 Folio 000 Case 16709

Droits perçus: [REDACTED]

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire [redacted] le 16-09-2016, répertoire 2016/11843

Transcrit au bureau des hypothèques de : Charleroi 1
Le quinze novembre deux mille seize (15-11-2016)

Réf. : 43-T-15/11/2016-13862

Le conservateur des hypothèques

Montant: [redacted]

Salaire par case	€	[redacted]
Salaire simple de	€	[redacted]
Total	€	[redacted]

A verser sur le compte du bureau
IBAN 679-2003059-09 - BIC

Expedition Conforme

