

Etude du Notaire  
Oreste COSCIA

Rue de Beaumont, 53  
6030 MARCHIENNE



📁 : 17.423

Collaborateur : JM

Acquisition d'une maison

Répertoire : 3626

**A CHARLEROI – Division de MARCHIENNE-AU-PONT,  
Par devant Nous, Maître Notaire en la résidence de  
MARCHIENNE-AU-PONT.**

**ONT COMPARU :**



· **PROCURATIONS**

↳ **PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE : "LES VENDEURS" OU "LE VENDEUR",**

- # Qui déclare ne pas avoir fait de **déclaration de cohabitation légale**.
- # Comparant dont l'identité a été établie au vu du Registre National des Personnes Physiques, lequel a marqué son accord exprès qu'il soit fait mention de son numéro national au présent acte.

↳ **PARTIE CI-APRÈS DÉNOMMÉE : "LES ACQUÉREURS" OU "L'ACQUÉREUR".**

Le vendeur ici présent et acceptant déclare avoir vendu les biens dont la désignation et l'origine de propriété sont reprises ci-après, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques aux acquéreurs ici présents qui acceptent.

#### **DESIGNATION DES BIENS**

##### **VILLE DE CHARLEROI - SEIZIEME DIVISION – SECTION DE MARCHIENNE-AU-PONT**

**Matrice Cadastre : Article numéro 09109 & Numéro de Commune : 52382  
Revenu Cadastral total de TROIS CENT QUARANTE-HUIT EUROS (348,00 €)**

~ ~ ~

- Une maison d'habitation avec toutes dépendances, l'ensemble sis à la où le bien porte le cadastré ou paraissant l'être sous la Section numéro pour une contenance de un are dix centiares (01a 10ca).
- Une parcelle de terrain située à proximité du bien décrit ci-avant, reprise au Cadastre comme « JARDIN », sise à la anciennement cadastrée selon le titre de propriété sous la numéro et actuellement reprise au Cadastre sous la Section numéro pour une contenance de huit ares quinze centiares (08a 15ca).

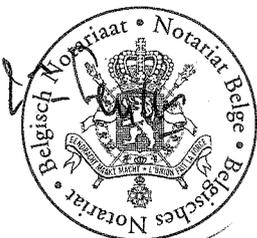
##### Titre de propriété – ancienne désignation

Il est précisé que la maison d'habitation est désignée selon le titre de propriété de la manière suivante :

« Une maison en deux demeures sise , cadastrée section , pour une contenance de un are trente centiares. »

#### **ETABLISSEMENT DE L'ORIGINE DE PROPRIETE**

A l'origine, ces biens appartenaient à Monsieur



par Maître

laissant

pour recueillir leur succession confondue :

*Les acquéreurs déclarent se contenter de l'établissement de propriété qui précède et n'exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.*

~ ~ ~

## **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

*Si les clauses et conditions de cet acte s'écartaient de celles contenues dans toute convention éventuellement intervenue entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.*

### **1/ Etat des biens**

Les biens sont transmis dans l'état où ils se trouvaient à la date de la convention de vente entre les parties, bien connu de la partie acquéreur pour l'avoir visité :

- Sans garantie, des vices apparents ou cachés, de tout vice du sol ou du sous-sol. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, et ce même pour tous vices cachés qui apparaîtraient après le présent acte. Le vendeur déclare expressément qu'il n'a pas connaissance que les biens vendus soient actuellement grevés de vices cachés et qu'il s'exonère donc de la responsabilité découlant de l'application des articles 1641 à 1648 du Code Civil.
- Avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes, occultes, continues, discontinues pouvant les avantager ou les grever. Le vendeur déclare à ce sujet n'avoir pas conféré personnellement de servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises aux termes du présent acte qui résulteraient de titres réguliers et non prescrits. 

- Sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement ; le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune procédure en révision du revenu cadastral n'est en cours, ni susceptible de l'être.

## **2/ Propriété et Jouissance**

Les acquéreurs auront la propriété desdits biens à partir de la date du présent acte.

Ils en auront la jouissance à dater de ce jour, sous réserve de respecter, s'il y a lieu, le droit des occupants.

Les vendeurs déclarent que les biens sont libres de toute occupation.

## **3/ Impôts et Taxes**

Les Contributions, Taxes et Impôts afférents aux biens vendus sont à charge des acquéreurs à partir du jour de la signature du présent acte.

## **4/ Perception du Précompte Immobilier**

Considérant qu'il résulte de dispositions administratives en matière de perception du précompte immobilier que cet impôt est dû par le propriétaire du bien vendu au premier janvier de l'année de l'impôt, l'acquéreur paie, à l'instant, au vendeur, QUI EN DONNE QUITTANCE, la somme de étant la quote-part de l'acquéreur dans le montant du précompte immobilier de l'année, fixée forfaitairement, moyennant quoi le vendeur paiera l'intégralité de ce précompte immobilier.

## **5/ Droits du vendeur**

Les droits et actions qui éventuellement appartiennent aux vendeurs du chef de dégâts ou troubles de jouissance pouvant être occasionnés au bien vendu par tous travaux ou industries quelconques y compris houillers font partie de la vente. Ces droits sont sans influence pour le fisc. A ce sujet, les vendeurs déclarent expressément n'avoir renoncé à aucun droit, tant par acte authentique que sous seing privé.

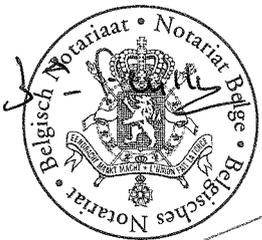
L'acquéreur sera subrogé de plein droit par le fait même de la vente dans tous les droits et actions que le vendeur pourrait avoir vis à vis de tiers pour quelque cause que ce soit, notamment en matière de garantie décennale éventuelle.

## **6/ Assurance incendie**

Les vendeurs déclarent que l'immeuble présentement vendu est assuré.

Nonobstant le contenu de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, les acquéreurs feront à compter de la signature du présent acte leur affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et s'engagent à prendre toutes dispositions dès aujourd'hui afin de souscrire une nouvelle police.

## **7/ Eau - Gaz - Electricité**



Les compteurs et conduites de l'eau, du gaz et de l'électricité et plus généralement tous objets placés par un tiers dans les immeubles faisant l'objet de la présente vente et sur lesquels ce tiers justifierait de son droit de propriété ne font pas partie de la vente.

Les acquéreurs seront subrogés aux droits, actions et obligations des vendeurs dans tout ce qui concerne les raccordements aux conduites, l'abonnement aux distributions et la location des compteurs, de même qu'au paiement des redevances en résultant.

En outre, les parties reconnaissent expressément que Maître \_\_\_\_\_, notaire soussigné, a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, qui pourrait être imposé par la société distributrice, stipulant qu'en cas de mutation de propriétaire de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les plus brefs délais suivant la date de l'acte notarié de la vente et qu'à 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.

#### **8/ Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

#### **9/ Permis de location**

A toutes fins utiles, les comparants déclarent avoir été informés de l'existence :

- ❖ d'un Arrêté Royal qui détermine les conditions minimales à remplir pour qu'un bien donné en location comme résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité,
- ❖ de l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif aux logements collectifs ou petits logements individuels et instaurant un permis de location.
- ❖ de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement selon les modalités légales. L'acquéreur déclarant, le cas échéant, en faire son affaire personnelle à partir de ce jour.

~ ~ ~

## **CONDITIONS URBANISTIQUES - DIVISION - LOTISSEMENT**

#### **• Renseignements urbanistiques**

Conformément à l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E., le notaire instrumentant a interrogé la Ville de CHARLEROI – Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain – Division de l'Urbanisme et du Permis d'Environnement afin que lui soient délivrés les renseignements urbanistiques exigés par la loi.

(références : \_\_\_\_\_ la dite Ville de CHARLEROI ) a communiqué au notaire instrumentant

(officiellement ou à titre officieux), les informations visées à l'article 85, § 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup>, 1° et 2°, (formulaire IIIB) ainsi que celles visées à l'article 150 Bis § 1<sup>er</sup> relatives au certificat d'urbanisme n°1 (formulaire 1B) du C.W.A.T.U.P.E, comme suit :

« ...

Le bien en cause :

1. **Considérant que le bien est situé en zone d'Aménagement Communal Concerté et, en partie, en Zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi, adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979, et n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité.**

...

3. le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

Le bien en cause 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 parties 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.

...

22. Le bien est situé dans un **périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.)**

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'une 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 :

... »

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

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année,
- ni inscrit sur une liste de sauvegarde,



- ni repris à l'inventaire du patrimoine,
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie.
- pas situé à proximité d'une canalisation de gaz (FLUXYS) ou d'autres produits.

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à FLUXYS SA, avenue des Arts, numéro 31 à (1040) BRUXELLES, tous travaux prévus à proximité directe d'une telle canalisation et ce dès la phase de conception.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.,
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation,
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés,
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le vendeur déclare également :

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

Il est, en outre, rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, paragraphe deux, alinéa premier, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme,
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance de la réponse de la Ville de CHARLEROI, ci-avant mentionnée, pour en avoir reçu copie intégrale antérieurement aux présentes.

**• Assainissement du sol en Région Wallonne**

En application du Décret Wallon du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols, paru au Moniteur Belge du dix-huit février et du six mars deux mil neuf, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution,
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles

de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région Wallonne,

3. qu'aucune étude de sol d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur 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.

---

### **PRIX - QUITTANCE**

---

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de \_\_\_\_\_, présentement payé au moyen d'un chèque bancaire.

Le notaire instrumentant atteste que le paiement au vendeur a été effectué par sa comptabilité après avoir été crédité par l'acquéreur du montant du prix et des frais d'acte par

**DONT QUITTANCE.**

~ ~ ~

## **DECLARATIONS DIVERSES**

### **A. DROITS D'ENREGISTREMENT – RESTITUTION EVENTUELLE**

- ✓ Les vendeurs déclarent **ne pas réunir** les conditions leur permettant de solliciter la restitution des droits prévue à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.
- ✓ Les acquéreurs déclarent **solliciter** la réduction des droits d'enregistrement.

A ce sujet, le notaire confirme, comme dit ci-avant, que l'acquéreur bénéficie d'un prêt hypothécaire social wallon, et que, dès lors, le taux de perception est fixé à cinq pour-cent (5 %) (décret-programme du dix-huit décembre deux mil huit).

Le vendeur et l'acquéreur confirment que le compromis de vente a été conclu après le trente et un décembre deux mille huit.

### **B. Sur l'interpellation du Notaire soussigné, les parties déclarent :**

- ❖ n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, 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'avoir pas conclu de mandat hypothécaire.

### **C. Plus-values fiscales**

Les parties déclarent être informées de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil

neuf cent nonante-six, portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

#### **D. Dossier d'Intervention Ultérieure [D.I.U.]**

L'attention du vendeur est attirée sur l'obligation qui lui incombe en vertu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un qui stipule ce qui suit :

*« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures et tant que maître de l'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le Dossier d'Intervention Ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »*

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un Dossier d'Intervention Ultérieure, et ce conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, le vendeur déclare, qu'à ce jour, il n'existe pas encore un tel dossier relativement au bien vendu et confirme que depuis le premier mai deux mille un, il n'a pas été effectué de travaux pour lesquels un Dossier d'Intervention Ultérieure devait être établi.

L'attention de l'acheteur est attirée sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit Arrêté un Dossier d'Intervention Ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins :

- les éléments architecturaux techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage,
- l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions,
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

#### **E. Réduction des Honoraires [Intervention du Fonds Notarial]**

Afin de bénéficier de la réduction des honoraires prévue par l'article 117, paragraphe 2, de la Loi de Ventôse, l'acquéreur déclare :

- ❖ que l'immeuble présentement acquis est sa première acquisition,
- ❖ que l'immeuble est entièrement et uniquement affecté à l'habitation familiale,
- ❖ que l'acquisition a été financée à plus de cinquante pour-cent (50 %) par un prêt hypothécaire souscrit auprès de la Société Anonyme « LA MAISON OUVRIERE », ayant son siège social sis à (6000) CHARLEROI, rue de France, numéro 34.

#### **F. Citerne à mazout**

S'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, que ce réservoir est de

trois mille litres (ou plus), la législation de la Région Wallonne oblige de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas au bien vendu.

Le vendeur déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

### **G. Installations électriques**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un.

Il déclare que l'installation électrique de l'immeuble vendu a fait, à l'occasion de la présente vente, l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement, en date du vingt-neuf novembre deux mille douze, par l'organisme agréé « **ACA asbl** » :

Le procès-verbal de contrôle conclu dans les termes suivants :

« ...

**Conclusion :**

***L'installation n'est pas conforme au RGIE.***

***L'installation doit de nouveau être contrôlée :***

***Avant le : 18 mois après la signature de l'acte par le même organisme.***

... »

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal de contrôle des mains du vendeur.

Les parties déclarent avoir convenu que quelques soient les conclusions et recommandations de l'organisme agréé, la partie acquéreuse fera son affaire personnelle de ces conclusions et recommandations, à l'entière décharge de la partie venderesse, sans diminution aucune du prix, la partie acquéreuse acquérant le bien en l'état.

Les parties ayant déclaré expressément que l'obtention d'un certificat conforme n'était pas un élément déterminant de la présente vente.

La partie acquéreuse est informée :

- qu'au terme d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature de l'acte authentique, elle devra avoir régularisé, à ses frais l'installation électrique et qu'elle devra faire constater que les manquements mis en évidence par le procès-verbal de contrôle ont bien été rectifiés.

- qu'elle est tenue de communiquer son identité et la date de signature de l'acte notarié à l'organisme agréée 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.

L'acheteur reconnaît savoir qu'il doit en informer par écrit la **Direction générale de l'Energie – Division Infrastructure, North Gate III, Boulevard du Roi Albert II, 16 à 1000 Bruxelles** - Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé de son choix.

#### **H. Certificat de performance énergétique des bâtiments**

[Performance énergétique des bâtiments – Arrêté du Gouvernement Wallon du huit décembre deux mil neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants publié au Moniteur Belge du vingt-deux décembre deux mil neuf.]

Les vendeurs ont chargé Monsieur \_\_\_\_\_  
(CHARLEROI), \_\_\_\_\_ Certificateur agréé sous le  
numéro CERTIF-P1-00324, lequel a, en date du  
\_\_\_\_\_, établi le Certificat P.E.B. (références :

Les acquéreurs déclarent avoir reçu, à l'instant, l'original et déclarent avoir pris connaissance des performances énergétiques actuelles du bien et de sa classification et avoir pris note des propositions et conseils afin d'améliorer la performance énergétique du bien présentement acquis. Ils déclarent en faire leur affaire personnelle.

#### **I. Intérêts contradictoires**

Le notaire instrumentant donne lecture aux comparants de l'article 9, §1, alinéa 2, de la loi du seize mars mil huit cent trois, contenant organisation du notariat, rédigé comme suit :

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

Les comparants confirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'ils les a conseillés de façon impartiale.

#### **J. Octroi de prime régionale**

• Déclaration du vendeur

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié, concernant le bien vendu, d'une aide régionale personnelle octroyée en vertu du Chapitre II, Titre II, du Code Wallon du Logement.

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant du compromis de la portée de l'article 5 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mil neuf, stipulant à charge du notaire instrumentant l'obligation suivante :

*« Lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au Receveur Général, suivant les modalités communiquées par celui-ci ; le solde éventuel étant reversé aux vendeurs. »*

Expressément interpellé à ce sujet par le notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de prime régionale relative au bien vendu.

• Formalités Etude

Le Notaire instrumentant confirme qu'il a adressé une notification en vue de la restitution éventuelle de primes régionales auprès de l'administration wallonne - Département du Logement - Direction de l'Information et du Contrôle - Service recouvrement.

Ce service a confirmé en date du dix-sept décembre deux mille douze qu'il n'y avait aucun montant à rembourser.

---

**ETAT CIVIL – LECTURE DE LA LOI - DECLARATION T.V.A.**

---

**1/ Certificat d'Etat Civil**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties, telle qu'elle est énoncée ci-dessus.

Les comparants confirment, en outre, qu'ils ont autorisé expressément le notaire soussigné à faire mention aux présentes de leur numéro d'identification au Registre National des Personnes Physiques.

**2/ Lecture de la Loi**

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement concernant la dissimulation des prix.

**3/ Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Le notaire soussigné, a interrogé les vendeurs aux présentes pour savoir s'ils étaient assujettis à la dite taxe, et leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré NE PAS ÊTRE ASSUJETTIS À LA DITE T.V.A. ET NE PAS AVOIR CÉDÉ ENDÉANS LES CINQ ANNÉES PRÉCÉDANT LA DATE DU PRÉSENT ACTE, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

---

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

---

Les vendeurs ayant été avertis de la déchéance de leur droit de résolution de la vente dispensent Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office mais se réservent la faculté de requérir inscription conventionnelle aux frais des acquéreurs s'il échet.

---

**DROIT D'ECRITURE**

---

Le droit d'écriture, des présentes, s'élève à la somme de \_\_\_\_\_ payé sur déclaration, par Maître \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_

**DONT ACTE,-**

Fait et passé date et lieu que dessus,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet au moins cinq jours ouvrables avant la passation du présent acte et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement, elles déclarent également marquer leur accord pour la lecture partielle de l'acte.

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, Notaire.

## DECLARATION PRO FISCO

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement un nue-propiété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

- des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° la convention (sous seing privé) de vente date du vingt novembre deux mille douze (20.11.2012).





**PROCURATION POUR VENDRE**

**L'AN DEUX MIL SIX, CE DOUZE JUIN.  
EN L'ETUDE,  
PAR DEVANT NOUS, MAÎTRE ORESTE COSCIA, NOTAIRE EN LA  
RÉSIDENCE DE MARCHIENNE-AU-PONT.**

**ONT COMPARU :**

Madame **FORMICA** Antonia, née à Cleto (Italie), le neuf juin mil neuf cent soixante et un, épouse de Monsieur Lilli Mario, domicilié en Italie, Via Marforio, 12 à (00169) Torrespaccata (Roma).  
Mariée sans avoir fait précéder son union d'un contrat de mariage.

☞ *Comparante désignée plus loin par les mots : "la partie mandante".*

**LA PARTIE MANDANTE A, PAR LES PRESENTES,  
DECLARE CONSTITUER POUR MANDATAIRE  
SPECIAL :**

Monsieur **FORMICA** Leonardo, né à Cleto (Italie), le douze novembre mil neuf cent soixante-trois, époux de Madame Lapomarda Domenica, domicilié à 6110 Montigny le Tilleul, rue des Bouleaux, 33.

☞ *Comparant désignée plus loin par le mot : "mandataire".*

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

**VENDRE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE SUIVANT :**

**VILLE DE CHARLEROI - QUINZIEME DIVISION - SECTION DE  
MARCHIENNE-AU-PONT**

1/ Une maison d'habitation avec toutes dépendances, l'ensemble sis à la RUE DE JUMET, 239 D'UNE CONTENANCE D'UN ARE TRENTE CENTIARES, CADASTREE SECTION A n° 30/0/98 ET 30/P/98.

2/ UNE PARCELLE DE JARDIN SISE A PROXIMITE D'UNE CONTENANCE DE HUIT ARES QUINZE CENTIARES, CADASTREE SECTION A n° 30/0/85.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

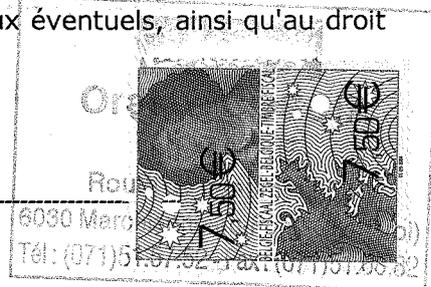
Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

R127812



FA



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 le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à 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 et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation 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 ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties, telle qu'elle est énoncée ci-dessus, et notamment au vu des pièces légales.

### **DONT ACTE,-**

**Fait et passé date et lieu que dessus,**

**Et lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.**

*Emilio Antonio*

ARRÊTÉ À CHARLEVOIX LE 20 JUIN 2005

FOL. 229 VOL. 88 CASE 18

COÛTS : un renvoi : deux

REÇU : *Emilio Antonio*

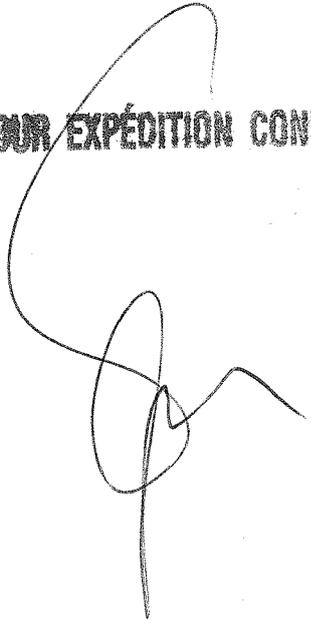
(25)

La Recevoul

*[Signature]*

*[Signature]*

POUR EXPÉDITION CONFORME

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.



**PROCURATION POUR VENDRE**

**L'AN DEUX MIL SIX, CE VINGT ET UN NOVEMBRE ;  
EN L'ETUDE,  
PAR DEVANT NOUS, MAÎTRE ORESTE COSCIA, NOTAIRE EN LA  
RÉSIDENCE DE MARCHIENNE-AU-PONT.**

**A COMPARU :**

Madame **FORMICA** Rosina, née à Charleroi, le treize mai mil neuf cent septante-huit, célibataire, domiciliée à Amantea (Italie), via Svezia, 2.

☞ *Comparante désignée plus loin par les mots : "la partie mandante".*

**LA PARTIE MANDANTE A, PAR LES PRESENTES,  
DECLARE CONSTITUER POUR MANDATAIRE  
SPECIAL :**

Monsieur **FORMICA** Leonardo, né à Cleto (Italie), le douze novembre mil neuf cent soixante-trois, époux de Madame Lapomarda Domenica, domicilié à 6110 Montigny le Tilleul, rue des Bouleaux, 33.

☞ *Comparant désignée plus loin par le mot : "mandataire".*

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

**VENDRE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE SUIVANT :**

**VILLE DE CHARLEROI - QUINZIEME DIVISION - SECTION DE  
MARCHIENNE-AU-PONT**

1/ Une maison d'habitation avec toutes dépendances, l'ensemble sis à la RUE DE JUMET, 239 D'UNE CONTENANCE D'UN ARE TRENTE CENTIARES, CADASTREE SECTION A n° 30/0/98 ET 30/P/98.

2/ UNE PARCELLE DE JARDIN SISE A PROXIMITE D'UNE CONTENANCE DE HUIT ARES QUINZE CENTIARES, CADASTREE SECTION A n° 30/0/85.

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 convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

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.

S129714



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 le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à 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 et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation 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 ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties, telle qu'elle est énoncée ci-dessus, et notamment au vu des pièces légales.

#### **DONT ACTE,-**

**Fait et passé date et lieu que dessus,**

**Et lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous,  
Notaire.**

*de l'acte de l'acte*

*[Signature]*

ENREGISTRÉ A CHARLEVILLE le 29 NOV. 2006  
vol. 230 KM. 21. case 03.  
Mises: sur renvoi dans  
RECU: Imprimeurs  
(25) Le Receveur  
VANDANE LION

**Pour expédition  
conforme**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'C' followed by a more complex, cursive signature.

YR  
Fa  
MF  
d

AMBASSADE DE BELGIQUE à OTTAWA

Procuration pour vente d'immeuble

Aujourd'hui, le douze juin deux mil six, devant nous, Daniel LEROY, Ambassadeur de Belgique à Ottawa, agissant en qualité de notaire, ont comparu : --

- 1/ Madame **FORMICA Maria**, née à Cleto (ca) Italie, le quinze octobre mil neuf cent cinquante et un, épouse de Carmine Cuglietta, sans contrat de mariage, résidant 479 Lockmaster Crescent, Manotick Ontario K4M 1L9, de nationalité canadienne et italienne et sans emploi -----
- 2/ Monsieur **FORMICA Claudio**, né à Cleto (ca) Italie, le quinze avril mil neuf cent cinquante-six, époux de Pina Formica-née De Christoforo, sans contrat de mariage, résidant 1525 Lords Manor, Manotick Ontario, K4M 1K3, de nationalité canadienne et italienne, de profession ouvrier en construction-----
- 3/ Monsieur **FORMICA Mario Francesco Nektarios**, né à Charleroi (Belgique) le neuf mars mil neuf cent septante-trois, célibataire, résidant 7008 South Village Drive, Greely Ontario, K4P 1R7, de nationalité belge et de profession chauffeur de bus pour la compagnie OC Transpo (Ville d'Ottawa) -----

Les comparants, désignés comme « la partie mandante » dont l'identité a été établie au vu du Registre National des Personnes Physiques et des pièces d'identité canadiennes qui nous ont été présentées, nous déclarent désigner comme leur mandataire spécial :-----

Monsieur **Léonardo FORMICA**, né à Cleto (Italie), le douze novembre mil neuf cent soixante-trois, domicilié à 6110 Montigny-le-Tilleul, rue des Bouleaux, 33.-----

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom : VENDRE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE SUIVANT :-----

VILLE DE CHARLEROI - QUINZIEME DIVISION - SECTION DE MARCHIENNE-AU-PONT 1-----

1/ Une maison d'habitation avec toutes dépendances, l'ensemble cadastré ou paraissant l'être sous la Section A, numéro 30/098 et 30P98 pour une contenance d'un are trente centiares (01a 30ca), sis à la RUE DE JUMET, 239-----

2/ Un jardin sis à proximité, cadastré section A n° 30/085 pour une contenance de huit ares quinze centiares.-----

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 convenables. ---

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.-----

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 le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour---  
quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de-----

privilege, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.-----

Acte n° 2 (deux)  
Deuxième et dernière page

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.-----

A défaut de paiement et, en cas de contestation 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 ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.-----

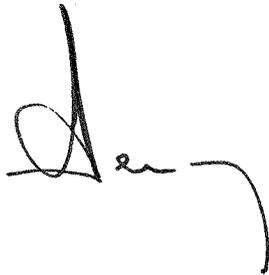
Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.-----

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, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.-----

**Dont acte fait et passé en brevet en la Chancellerie de l'Ambassade de Belgique à Ottawa, sur projet qui nous a été soumis.-----**

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties visées à cet égard par la loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, la partie mandante a signé avec nous, fonctionnaire-notaire.-----



Memo Cuylette  
Monsieur Claude  
Memo Fournier