

VENTE

L'an deux mille dix-huit,

Le *

Devant Bernard LEMAIGRE, Notaire à Montignies-sur-Sambre.

Droit d'écriture - 50 €
Enr. CH1 - hyp. CH1
CL

ONT COMPARU:

De première part, ci-après dénommés "LE VENDEUR"

Lequel vendeur par les présentes, **déclare vendre** sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à



Page 1 de 8

De seconde part, ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"

Ceci **exposé**, le vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à Monsieur BATTISTELLI Thomas, ici présent, qui accepte, et qui déclare faire la présente acquisition en son nom personnel pour totalité en pleine propriété du bien suivant :

DESIGNATION DU BIEN

Ville de CHARLEROI - septième division - Montignies-sur-Sambre

Une maison d'habitation sise _____, cadastrée selon, extrait cadastral récent section C, numéro 668 R P 0000, pour une contenance de un are cinquante centiares (01 a 50 ca).

Revenu cadastral : 297,00 €

Ville de CHARLEROI - septième division - Montignies-sur-Sambre

Un jardin sis , cadastré selon, extrait cadastral récent section C, numéro 667 D P 0000, pour une contenance de deux ares trente centiares (02 a 30 ca).

Revenu cadastral : 1,00 €

Rappel de plan : Tel que les biens sont repris respectivement sous lettre A couleur bleue et lettre B couleur rouge au plan dressé par le géomètre Roisin de Montignies-sur-Sambre, en date du quinze mars mille neuf cent vingt-neuf, lequel plan demeurera est resté annexé à un acte du notaire Henri BOULVIN à Charleroi en date du quinze avril mille neuf cent vingt-neuf. L'acquéreur aux présentes reconnaît avoir reçu copie dudit plan.

Origine de propriété :

PRIX

PAIEMENT – QUITTANCE : Les parties déclarent conclure la présente vente pour et moyennant le prix de

Page 2 de 8

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE: L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office.

CONDITIONS GENERALES

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

PROPRIETE : L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

JOUISSANCE ET OCCUPATION : L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession, mais à charge pour lui d'en supporter dès lors toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques.

LOCATION DE STUDIOS ET KOTS : L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon du 06/04/1995 et des ses arrêtés d'exécution fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire et en particulier sur l'exigence d'un permis de location, régie par les articles neuf à treize bis, à obtenir auprès du Collège du Bourgmestre et Echevins pour les catégories de logement visées aux articles (petits logements).

ETAT DU BIEN: Le bien ci-dessus décrit est vendu dans son état actuel, connu de l'acquéreur, sans garantie d'absence de vices, fussent-ils cachés, et sans garantie du sol ni du sous sol. Le vendeur déclare de bonne foi n'avoir pas connaissance de vice caché. L'acquéreur exercera désormais à son profit les éventuelles actions en réparation de dommages qui pourraient être causés au bien par des exploitations du sol ou du sous-sol ou par toute autre activité industrielle.

CONTENANCE – DESCRIPTION CADASTRALE: La contenance ainsi que la description cadastrale sont communiquées à titre indicatif, sans garantie. Toute différence de contenance, qui pourrait même excéder un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur, ni modification du prix.

SERVITUDES ET CHARGES : Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, de toutes espèces, dont il pourrait être avantagé et grevé, sans recours contre le vendeur. Ce dernier déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'il n'a pas connaissance de servitude non apparente, sauf ce qui est éventuellement stipulé ci-après.

MITOYENNETES : Le bien est vendu sans garantie des mitoyennetés des murs et clôtures. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une convention dérogeant au droit commun.

RISQUES - ASSURANCES: Les risques sont à l'instant transférés à l'acquéreur qui prendra toute disposition utile pour s'assurer dès à présent contre les risques d'incendie ou autre, à l'entière décharge du vendeur.

CONSOMMATIONS COURANTES - RACCORDEMENTS: L'acquéreur fera toute diligence pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) pouvant exister.

CONDITIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES

Dans l'acte du notaire Fernand GILLIEAUX du onze décembre mille neuf cent soixante-huit, il est stipulé comme conditions particulières :

« les biens sont vendus avec les servitudes de passage figurées sous teinte jaune sur le plan susdit ;

Les lieux d'aisance indiqués A et B sur le plan seront aux frais des acquéreurs, démolis et reconstruits en C et D celui D sur le bien restant à la venderesse , charge évaluée cent francs pour le fisc ;

Les vues existantes dans le mur E F et donnant sur le jardin de la venderesse pourront subsister ;

Les acquéreurs ont pris connaissance de l'acte du Notaire Bodson, à Charleroi , du dix décembre mil neuf cent neuf et des servitudes y mentionnées ».



L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sans recours contre lui.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBANISTIQUE

SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBANISTIQUE - CoDT

Pour satisfaire aux prescrits des articles D. IV. 97, 99 et 100, 102 du CoDT et puisque l'ensemble des informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, le Notaire instrumentant a, par lettre recommandée datée du 7 mai 2018, sollicité ces renseignements à l'Administration communale de Charleroi, dans les formes prévues à l'article R.IV.97-1 al. 3 du CoDT.

Cette dernière a répondu en date du 24 mai 2018, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande :

- Le bien est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- D'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables : Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;
- 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 ;
- Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) ;
- En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, d'un accès une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux...) ;
- Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;
- Zone d'assainissement collectif : Oui ;
- Si oui, voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : Oui ;
- Voirie équipée en eau : Oui ;
- Voirie équipée en électricité : Oui ;
- Voirie dotée d'un revêtement solide : Oui ;
- Voirie d'une largeur suffisante : Oui ;
- Plan d'alignement : Non.

L'acquéreur déclare avoir obtenu une copie desdits renseignements.

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu des informations notariales délivrées par L'Administration Communale et/ou de l'information obtenue sur base du Géoportail de la Wallonie (article R.IV.105-1 al. 1 du CoDT).

Par ailleurs, le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1° (actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.2), 2° (poursuites des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou de l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2) ou 7° (non respect du Code Wallon du Patrimoine) et qu'aucun procès verbal d'infraction a été dressé.

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.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, 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 ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que le bien :

- 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 rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- N'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;
- N'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D. 53 du Code de l'eau, 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 sismiques ;
- 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°.



ASSAINISSEMENT DU SOL : Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur les aspects suivants :

En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement l'article 85 du CWATUP), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

-il n'a exercé ou laissé exercer sur les biens vendus aucun acte ou aucune activité de nature à générer une pollution antérieure incompatible avec la destination future du bien.

- après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose selon lui à ce que les biens vendus soient destinés, au regard de cette seule question de l'état de sol à leur actuelle destination.

-les biens prédécrits ne contiennent pas de terres polluées ou déchets, sans que cette affirmation ne s'appuie sur une analyse du sol par un bureau agréé.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

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 instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, 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.

INFORMATIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES

DIU (dossier d'intervention ultérieure) (A.R. du 25 janvier 2001) le vendeur déclare ne pas avoir effectué, depuis le 01 mai 2001, de travaux motivant la remise à l'acquéreur d'un dossier devant notamment contenir la description et les données techniques essentielles desdits travaux.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES: Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Page 6 de 8

Par procès-verbal du 4 octobre 2018, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, il a été constaté par l'organisme agréé Certinergie que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE : Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique, Monsieur DEVILERS Philippe, daté du 1^{er} avril 2018, mentionnant l'indicateur F (499kWh/m².an) et portant le numéro unique 20180401002472. Les comparants déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent compromis. Le vendeur remet ce jour à l'acquéreur une copie de ce certificat.

CITERNE A MAZOUT: Le vendeur déclare que son bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout dont la contenance est supérieure à trois mille litres.

ZONES INONDABLES : Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321>

DETECTEUR INCENDIE: L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en matière d'incendie, et notamment de l'obligation pour tout propriétaire d'installer des détecteurs de fumées.

AIDE OCTROYEE (arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009)

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide octroyée par la Région Wallonne dans le cadre de travaux effectués au bien objet des présentes.



Page 7 de 8

DECLARATIONS FISCALES

FRAIS D'ACTE: Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

DISSIMULATION – INSUFFISANCE FISCALE: Les comparants déclarent avoir eu lecture par le notaire Lemaigre de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix. Après avoir eu toutes explications, l'acquéreur reconnaît expressément avoir été informé de l'importance de constituer les preuves relatives aux plus-values apportées au bien objet des présentes.

RESTITUTION (vendeur) : Le vendeur déclare ne pas pouvoir solliciter la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

TVA : Le Notaire Lemaigre soussigné a donné lecture aux parties de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la T.V.A. et a questionné le vendeur aux présentes en vertu des Arrêtés Royaux d'exécution de ladite loi sur la T.V.A. au sujet de son inscription à la T.V.A; et celui-ci lui a répondu qu'il n'était pas assujéti à la T.V.A.

ETAT CIVIL – CAPACITE - CLOTURE

ETAT CIVIL : Le Notaire Lemaigre soussigné certifie exacte l'identification et/ou la comparution des parties aux présentes au vu des documents officiels lui produits.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES : Sur interpellation du Notaire Lemaigre, les comparants ont déclaré n'avoir introduit aucune procédure de règlement collectif des dettes devant le Tribunal du Travail et ne pas être en situation financière qui nécessiterait le recours à cette

procédure.

DECLARATIONS DE CLOTURE: Les comparants reconnaissent avoir été complètement informés, en équité, par le notaire Lemaigre soussigné, des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et déclarent les accepter expressément. Ils sont encore avisés que pour tout acte, mais spécifiquement pour ceux dans lesquels les parties auraient des intérêts contradictoires ou se trouveraient face à des engagements disproportionnés, elles peuvent désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

DONT ACTE,

Fait et passé en l'Etude, date que dessus;

Et, lecture faite de l'acte intégralement, des mentions et articles prévus par les textes légaux, ainsi que des modifications éventuelles apportées au projet d'acte que les parties reconnaissent expressément avoir reçu en temps utile, soit au moins cinq jours ouvrables avant ce jour; et commentaire fait par le notaire Lemaigre, soussigné, aux parties qui le reconnaissent, de toutes les stipulations dudit acte ainsi que des actes précédents auxquels il est fait éventuellement référence, les parties ont signé avec nous, Notaire.