



**Ville de CHARLEROI - quatrième division - Lodelinsart**

Une maison d'habitation divisée en quatre appartements, avec quatre caves et dépendances, sur et avec terrain, sise [redacted] de [redacted], [redacted], cadastrée selon titre, section numéro [redacted] pour une contenance de 2 ares 90 centiares, numéros parcellaires 258A20P0001 à 009.

Revenu cadastral cumulé: 1.438,00 €

**ORIGINE DE PROPRIETE**

A [redacted]

### CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

Sans garantie d'absence de vices, même cachés (notamment mэрule, champignons ou parasites persistants, ...) pour autant qu'il ne soit pas établi que le vendeur connaissait ces vices et qu'il les a tus à l'acquéreur. A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de vices cachés quelconques.

Le vendeur confirme également que pour les parties libres, le bien est vidé des meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvaient et que le bien est en état de propreté.

La contenance suséxprimée dans la description du terrain assiette de l'immeuble n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à 1/20<sup>ème</sup>, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

2) Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu 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. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3) L'acquéreur supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti, à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée forfaitairement sur base du précompte de l'année précédente, soit la somme de six cent deux euros trois cents (602,03 €). Dont quittance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité, et devra en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles à partir de son entrée en jouissance.

L'attention des parties a été attirée sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la SWDE, qui stipule qu'à défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans les 8 jours de l'acte, les vendeur et acquéreur sont solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

6) Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; il s'engage à maintenir le contrat existant au moins 8 jours à compter de la date des présentes, mais sans garantie de sa part. A compter de ce jour, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

7) L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

#### URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article D.IV.99 et D.IV.100 du Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT », le vendeur déclare, sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Charleroi au notaire instrumentant, le 19 juin 2017 dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

1. Plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

\* le bien est situé au plan de secteur de Charleroi en zone d'habitat ;

2. Guide Régional d'urbanisme :

Le bien est soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT (étant règlement en matière d'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 aux dispositifs de publicité ;

3. urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Le bien n'est pas :



\* situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 et suivants du CoDT (sites à réaménager, revitalisation urbaine ou rénovation urbaine) ;

\* soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.1 et suivants et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

\* inscrit sur la liste de sauvegarde visée par le Code Wallon du Patrimoine ;

\* classé en application du Code Wallon du Patrimoine ou visé par une procédure de classement en cours ;

\* situé dans une zone de protection visée par le Code Wallon du Patrimoine ;

\* localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé par le Code Wallon du Patrimoine ;

4. Aisances de voirie :

\* Le bien est actuellement raccordable à l'égout

5. permis ou certificats :

\* Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré le 22 février 2012 (réf. PURB/2010/1160) en vue de « régularisation de la création de quatre logements » ;

6. Périmètre des zones vulnérables :

Le vendeur n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » et, plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, Natura 2000 etc.).

Le Notaire soussigné déclare en outre :

\* qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

\* qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

\* que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

#### Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation (4 unités de logements). Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables à l'exception de ce qui est précisé ci-avant et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### **DROITS DE PREEMPTION**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

### **ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES**

#### **A. Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **B. Citerne à mazout**

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient aucune citerne à mazout.

#### **C. Etat des sols**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets.

A ce titre, le détenteur de déchets (celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective -exploitant, propriétaire, ...-), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation, élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation; parallèlement, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense.

En application du Décret wallon, le vendeur déclare : 1. ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités 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 pollués en vigueur en Région wallonne; 3. qu'aucune étude de sol au sens dudit Décret n'a été effectuée sur le bien vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

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. L'acquéreur est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur de bonne foi (qui ne pourra cependant se retourner contre l'acquéreur ou l'appeler en garantie s'il était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit l'assumer à un autre titre).

Code Wallon du Logement (décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit).

La partie acquéreuse déclare avoir connaissance de :

- l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège Communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors)

A ce sujet, la partie venderesse déclare que le bien vendu n'est pas équipé de détecteurs d'incendie. La partie acquéreuse déclare faire son affaire personnelle de l'installation desdits détecteurs.

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

#### **PRIMES.**

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une des primes suivantes : réhabilitation, achat, construction, restructuration, logement conventionné et reconnaît avoir été informé de l'obligation du notaire instrumentant le cas échéant d'en avertir l'administration et de retenir le montant de la prime sur le produit de la vente.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les certificats de performance énergétique du bien objet des présentes ont été établis, par l'expert énergétique Jean-Philippe Colle mentionnant pour :

-le rez-de-chaussée avant le code unique 20160117005483 et mentionnant l'indice de performance énergétique 315.

-le duplex arrière le code unique 20160117007395 et mentionnant l'indice de performance énergétique 499.

-le 1<sup>er</sup> étage le code unique 20160117011142 et mentionnant l'indice de performance énergétique 219.

-les combles le code unique 20160117012530 et mentionnant l'indice de performance énergétique 475.

La validité de ces certificats est de 10 ans.

L'acquéreur reconnaît avoir été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur, dont quittance.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE (DIU)**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a précisé que depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un tel dossier doit être rédigé n'ont été effectués dans le bien vendu.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur déclare ne pas avoir fait faire les procès-verbaux de visite de contrôle des installations électriques conformément au *Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981*, il décharge l'acquéreur de toute responsabilité quant à ce manquement.

L'acquéreur déclare accepter le fait et se chargera lui-même de faire dresser lesdits procès-verbaux. Les parties conviennent que le cout restera à charge du vendeur et qu'une somme forfaitaire de 500,00 € sera prélevée sur le prix de vente du vendeur et remise à l'acquéreur.

L'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité des installations électriques et les frais des visites de contrôles, ultérieures. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 12 mois dudit procès-verbal de contrôle ou, selon le cas, dans les 18 mois à compter de ce jour et communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle précitée. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique, en avertissant l'organisme ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur 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.

#### **FRAIS D'ACTE**

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance restant à charge du vendeur.

#### **PRIX**

#### **PROVENANCE DES FONDS**

L'acquéreur a payé le solde du prix au moyen de fonds provenant d'un crédit Belfius ayant transité par la comptabilité du notaire instrumentant et d'un virement émis du compte numéroc

#### **MEDIATION DE DETTES**

Les parties déclarent qu'à la date de ce jour, elles n'ont pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du 5 juillet 1998.

#### **ELECTION DE DOMICILE.**

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

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

#### **DISPOSITIONS FISCALES**

-Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de        a été payé.

-Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus value réalisée peut être taxée.

-Les parties reconnaissent que lecture des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, leur a été donnée. Le vendeur déclare avoir répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

-L'acquéreur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour solliciter la réduction des droits d'enregistrement.

#### **LOI DE VENTOSE**

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun 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 constatée.

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

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, les Notaires soussignés certifient, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domiciles tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

