

DESCRIPTION DU BIEN

52049 Charleroi 7^{ième} division - Montignies-sur-Sambre

Une parcelle de terrain non batie sise à 6061 Charleroi, _____ : à côté du numéro 45/47, cadastrée section B, parcelle réservée sous le numéro 0103WP0000 pour une superficie mesurée de 201,89 mètres carrés.

Tel que ce bien est repris et figuré sous teinte verte, en un plan dressé par le géomètre HOSDAIN Jean-François à Marcinelle en date du 20 juillet 2022, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous la référence 52049/10351.

Après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, ledit plan demeurera annexé au présent acte pour faire la loi des parties qui s'obligent, et obligent leurs ayant-droits ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, à le respecter en toutes ses mentions.

Les parties certifient que ce plan n'a pas été modifié depuis son enregistrement dans la susdite base de données. Elles requièrent le bénéfice de la dispense de perception du droit d'enregistrement d'annexe sur pied de l'article 26, alinéa 3, 2°, du Code des droits d'enregistrement, et la transcription sans présentation par application de l'article 1, alinéa 4, de la loi hypothécaire.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

Le vendeur précise que son titre de propriété étant un acte reçu par le Notaire Charles DEBRAY, de résidence à Châtelineau (Châtelet), en date du six mars deux mille neuf contient la mention suivante, ici littéralement reproduite :

« Conditions spéciales

1) Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, notamment minières font partie de la vente.

2) Dans l'acte reçu par le notaire Jean-Pierre Gheens à Marcinelle le cinq décembre mil neuf cent nonante quatre, il est repris :

« CONDITIONS PARTICULIERES - Rappel de Plan

En outre, la présente vente a lieu sous les charges et conditions particulières relatées en l'acte reçu par le Notaire Fernand Gillieaux, de Montignies-sur-Sambre du trente octobre mil neuf cent quatre vingt-sept, lesquelles charges et conditions sont textuellement reproduites :

RAPPEL DE PLAN :

Le bien ci-dessus décrit est repris, tant en un plan dressé par le géomètre PIERARD à Montignies-sur-Sambre, le dix-huit août mil neuf cent huit, demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Egide Lombart, à Montignies-sur-Sambre, le dix neuf septembre mil neuf cent huit qu'au plan dressé par le géomètre FLANDRE à Montignies-sur-Sambre, le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-quatre, demeuré annexé à l'acte du trente juin mil neuf cent soixante-sept, reçu par le notaire soussigné

L'acte du Notaire Fernand Gillieaux du trente juin mil neuf cent. soixante-sept, stipule également :

Au dit acte de partage du dix-neuf septembre mil neuf cent huit, reçu par Maître Egide Lombart prédit figuraient entre autres, les conditions spéciales ci-dessous :

6. et 7. ... on omet.

8. Une aisance de un mètre vingt centimètres de largeur sera laissée derrière les maisons des premier et deuxième lots et en retour longeant la propriété de M. Josué Baunom pour arriver au puits ; la prise d'eau du puits sera démolie et rétablie vis à vis de l'aisance, ce travail sera fait à la diligence du propriétaire du second lot, les frais en seront supportés par les quatre copartageants intéressés, de même que l'entretien futur. Le refus de contribuer au paiement des frais d'entretien ou de curage du puits sera considéré comme renoncement au droit d'en user. La remise qui se trouve derrière les maisons des premier et second lots sera démolie par le propriétaire du second lot qui retiendra les matériaux et enlèvera les décombres.

Les propriétaires des lots I, III et IV prédits, déclarent par les présentes renoncer purement et simplement à l'usage du puits commun leur réservé en vertu de l'article 7 des conditions spéciales de l'acte de partage Lombart prévauté ne désirant plus contribuer aux frais d'entretien et de curage du puits.

En conséquence, la servitude de passage de un mètre vingt centimètres de largeur accordée par l'article huit des conditions spéciales de l'acte du notaire Lombart, sise derrière les maisons des premier et deuxième lots et en retour longeant la propriété de la veuve Josué Beaunom actuellement Alexandre n'ayant plus de raison d'être est supprimée purement et simplement pour les lots I, II et IV, mais elle subsiste au profit du lot II partie (au profit de Monsieur et Madame Pellegrino) sur le bien de Monsieur et Madame Alexandre (surplus du lot II).

Il y est encore stipulé :

Conditions spéciales :

La fenêtre sur lot I (numéro 45/47 de la rue Fond Pitot) donnant sur le terrain vendu présentement subsistera donc comme par le passé et les propriétaires du second lot (plan Piérard du dix-huit août mil neuf cent huit prévauté) c'est-à-dire numéros 43 et 49 de la rue Fond Pitot, ne pourront construire de bâtiment ni ériger aucun baraquement sur le terrain sis dans le prolongement du dit lot I mais par contre et contrairement à ce qui est dit sous conditions spéciales (6) du partage Lombart prévauté, ils pourront élever toutes constructions sur leur terrain en prenant comme limite le prolongement de l'axe de mitoyenneté des constructions des dits lots I et II. Bien entendu, il ne pourra être construit sur la parcelle cédée présentement.

Sur la nouvelle limite séparative étant la ligne A.A'.B'.C. du plan du géomètre Flandre prédit, Monsieur et Madame Pellegrino et Madame Vandermeulen, s'engagent ériger une clôture mitoyenne formée de piquets en béton de dix centimètres sur dix centimètres tous les deux mètres, avec dalle en béton intercalaire d'environ quatre centimètres d'épaisseur et d'environ trente-cinq centimètres de hauteur, celle-ci sera surmontée d'un treillis dont la hauteur sera limitée à la hauteur de l'appui de fenêtre (fenêtre arrière du n° 47 de la rue Fond Pitot donnant sur la parcelle vendue présentement). La dite clôture sera érigée à frais communs.

Il existe en dessous de la parcelle de terrain présentement vendue une canalisation d'égouttage qui évacue les eaux de pluie et ménagère ainsi que du W.C. du lot deux (maison numéro 49 de la rue Fond Pitot), cette canalisation subsistera comme par le passé, mais elle sera entretenue uniquement aux frais du dit lot deux.

Toutefois le lot I (numéros 45/47 de la rue Fond Pitot) devra consentir pour le cas de réparation à effectuer à la dite canalisation à ce qu'une tranchée soit ouverte et creusée dans la parcelle présentement vendue mais dans ce cas tous les frais y relatifs incomberont au propriétaire du lot II (numéro 49 de la rue Fond Pitot)."

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des stipulations particulières reproduites ci-avant, pour autant que celles-ci soient toujours d'application.

REGISTRE DE GAGES ET RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ

deuxième
feuillet



L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble. Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

1. Liberté hypothécaire

Les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions.

2. Propriété - Jouissance

L'acquéreur est propriétaire des biens vendus à partir de ce jour. Il en a la jouissance et en supporte les risques à partir de ce jour.

En ce qui concerne l'occupation des biens vendus, le vendeur déclare que les biens vendus sont libres d'occupation.

3. Servitudes

L'acquéreur prend les biens vendus dans leur état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises au présent acte sous le titre « CONDITIONS SPECIALES ».

Cette déclaration ne peut conférer à qui que ce soit plus de droits que ceux auxquels il pourrait prétendre.

4. Droits du vendeur

Tous les droits et actions non intentées à ce jour pouvant appartenir au vendeur relativement aux biens vendus font partie de la vente comme accessoires de la chose vendue, pour autant qu'ils n'offrent d'intérêt que pour l'acquéreur et ne soient susceptibles d'être exercés que par lui.

Les actions éventuellement en cours relativement aux biens vendus font partie de la vente comme accessoires de la chose vendue.

5. Etat du bien

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les biens vendus pour les avoir vus et visités, et en avoir personnellement relevé les limites. Les biens sont vendus sans garantie des énonciations cadastrales, tenants et aboutissants et des mitoyennetés.

L'acquéreur acquiert le bien à ses entiers risques et périls ; il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, notamment :

- pour mauvais état, vices cachés, ou autre, le vendeur déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché,
- pour vices du sol ou du sous-sol,
- pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur, sans préjudice toutefois à l'action en bornage contre les propriétaires voisins.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans le bien vendu ni souterraine ni de surface.

Contrôle de conformité des installations relatives au "cycle de l'eau" - Certibeau

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/sinformer-sur-le-certificat-des-immeubles-batis-pour-leau-certibeau>

Terrain non-bâti

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

6. Impôts

L'acquéreur supporte les taxes, impôts et contributions de toute nature auxquels les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis à dater du jour de l'entrée en jouissance.

L'acquéreur est informé qu'il existe divers types de réduction du précompte immobilier :

1. pour maison modeste
2. pour charge de famille (ex : enfants à charge - minimum 2 enfants - voir conditions)
3. pour les personnes handicapées et grands invalides de guerre

Des informations complémentaires à ce sujet sont disponibles à l'adresse internet suivante :

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier>

7. Assurances

L'acquéreur déclare savoir qu'il lui appartient d'assurer à ses frais les biens vendus contre tous risques à partir de ce jour.

8. Frais

Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur conformément à l'article 1593 du Code Civil.

9. Propriété de tiers

Les appareils, compteurs et canalisations généralement quelconques que des tiers justifieraient leur appartenir sont réservés et ne font pas partie de la vente.

10. Dossier d'intervention ultérieure

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur les biens vendus aucuns travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un (M.B. 07/02/2001) entré en vigueur le premier mai deux mil un, tel que modifié successivement par les Arrêtés Royaux du dix-neuf janvier deux mil cinq (M.B. 27/01/2005) entré en vigueur le vingt-sept janvier deux mil cinq et du vingt-deux mars deux mil six (M.B. 12/04/2006) entré en vigueur le vingt-deux avril deux mil six, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Il est rappelé qu'un dossier d'intervention ultérieure simplifié (article 36 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur ou par plusieurs entrepreneurs mais dont la superficie totale est inférieure à cinq cents mètres carrés, doit au moins comprendre les éléments suivants :

- les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et à la finition ;
- l'identification des matériaux utilisés.

Un dossier d'intervention ultérieure complet (article 35 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par plusieurs entrepreneurs et dont la superficie totale est égale ou supérieure à cinq cents mètres carrés, doit en outre comprendre les éléments suivants :

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

SITUATION URBANISTIQUE

troisième
feuillet



Les biens sont vendus dans les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés de pouvoirs publics qui peuvent les affecter.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le Notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien cédé avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travail n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB,..) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4.

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur, l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

Par lettre du 17 octobre 2022, la Ville de Charleroi a répondu au notaire instrumentant ce qui suit textuellement reproduit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 28/09/2022 relative à un bien sis à 6061 Montignies-sur-Sambre, rue Fond Pitot 45/47 sur une parcelle cadastrée 7^{ème} division section B parcelle 103 V et appartenant à la propriétaire suivante : Minsart Annie- Rue Fond Pitot 45 6061 Charleroi.

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

- 1. Ce 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 ;*

(...)

7. D'après notre base de données,

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} 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 ;

8. 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 ;*

9. 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 ;
(...)

30. 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 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. 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 ...);

31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (information de nature strictement indicative ne menant aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018).

Observation

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée."

Le vendeur déclare également :

- qu'à sa connaissance l'immeuble n'est affecté, que ce soit par son fait ou par celui d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, étant dûment averti notamment de la portée des articles D.VII.17 et D.VII.24 du Code du Développement Territorial.

A ce sujet il déclare expressément n'avoir réalisé aucun actes ou travaux constitutif d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, paragraphe premier du Code du Développement Territorial, et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a, à sa connaissance, été dressé.

L'article D.VII.1, paragraphe premier du Code du Développement Territorial prescrit ce qui suit :

« §1er. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants :

1° l'exécution des actes et des travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis, à l'exclusion des actes posés en méconnaissance du parcellaire du permis d'urbanisation lorsqu'ils ne nécessitent pas une modification du permis d'urbanisation conformément à l'article D.IV.94, §2 ;

2° la poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ;

quatrième
feuillet



3° le maintien des travaux exécutés après le vingt et un avril mil neuf cent soixante-deux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci ;

4° à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis, le non-respect des prescriptions des plans de secteur et des normes du guide régional d'urbanisme ;

5° le non-respect des règles d'affichage du permis visées à l'article D.IV.70 ou de publicité visées à l'article D.IV.76. et au Livre VIII ;

6° l'absence de notification du début des travaux visée à l'article D.IV.71 ;

7° le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine. »

- que les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, permis d'environnement ou permis unique délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un autre certificat d'urbanisme ;
- qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial ;
- qu'aucune garantie n'est donnée quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ces mêmes biens, l'un quelconque des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial.

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

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 à D.VI.33 du Code de Développement Territorial ;
- 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 à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'ancien article 136bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 Code de Développement Territorial susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

Notification de division sans permis de lotir

Conformément à l'article D.IV.102 du Code du Développement Territorial, le notaire instrumentant a notifié la division du bien objet de la présente convention, trente jours avant la date du présent acte, tant au Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Charleroi qu'au Fonctionnaire délégué de l'urbanisme, par lettre recommandée à la poste en date du vingt trois septembre deux mille vingt-deux.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ou le fonctionnaire délégué de l'urbanisme n'ont, à ce jour, pas répondu.

Etat du sol

Les comparants déclarent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur l'entrée en vigueur du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols et plus particulièrement :

« **Art. 31 du Décret du 1^{er} mars 2018. § 1^{er}.** Lors de la cession de tout terrain ou de tout permis d'environnement, le cédant sollicite, conformément à l'article 17, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols et informe immédiatement le cessionnaire de son contenu.

§ 2. Sans préjudice des articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDT, tout acte sous seing privé ou acte authentique relatif à la cession d'un terrain mentionne :

1° le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) de la banque de données de l'état des sols ;

2° la déclaration du cédant ou de son représentant qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s);

3° la déclaration du cessionnaire ou de son représentant établissant qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s);

4° en cas de cession de gré à gré, la destination que le cessionnaire entend assigner au terrain et la décision des parties de faire ou non entrer cette destination dans le champ contractuel;

5° la déclaration du cédant ou de son représentant, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

§ 3. La nullité de toute cession ayant pour objet un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué peut être poursuivie devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire par le cessionnaire, à défaut pour le cédant d'avoir respecté les obligations qui lui sont imposées en vertu du paragraphe 2.

Cette nullité ne peut pas être invoquée si les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies :

1° les obligations visées aux paragraphes 1er et 2 ont été exécutées avant la passation de l'acte authentique de cession;

2° l'acte authentique mentionne expressément la renonciation à la nullité par le cessionnaire.

§ 4. Le ou les extrait(s) conforme(s) de la banque de données de l'état des sols dont il est fait mention dans la convention sous seing privé ou l'acte authentique date obligatoirement de moins d'un an.

§ 5. Les dispositions relatives à l'identification des titulaires des obligations visées dans le présent décret ne préjugent pas du droit des parties de convenir entre elles d'autres modalités dans le cadre de leurs relations contractuelles.

§ 6. En cas de cession d'un terrain pour lequel ni le cédant ni le cessionnaire ne sont désignés comme titulaires en vertu de l'article 26, le cédant ou le cessionnaire peuvent, de commun accord, faire usage individuellement ou conjointement de la possibilité prévue à l'article 22, sans préjudice de leurs éventuels recours civils contre un tiers. En pareille hypothèse, la décision de cession est notifiée à l'administration.

Lorsque la décision de l'administration sur l'étude de caractérisation ou sur l'étude combinée conclut à la nécessité d'un projet d'assainissement ou de mesures de suivi ou de sécurité, le cessionnaire ou le cédant avec l'assentiment écrit du cessionnaire, peut décider de mettre fin à la procédure de soumission volontaire, pour autant que le contrat de cession comporte une faculté de dédit et qu'il en soit fait usage. En ce cas, pour autant que le contrat de cession ne soit pas encore authentifié, le régime de l'article 159bis du Code des droits d'enregistrement est de plein droit applicable, même au-delà des délais prévus par cette disposition.

A défaut pour les parties de faire usage de la faculté prévue à l'alinéa précédent, le titulaire est désigné conformément aux articles 23 à 27.

La cession qui interviendrait de manière à céder volontairement la titularité d'une ou plusieurs obligations visées à l'article 19 à une personne qui n'est pas en mesure de les assumer, et ce, afin d'échapper à l'application du présent décret, est inopposable à l'administration. Lorsqu'elle en a connaissance, l'administration poursuit l'inopposabilité de cette cession devant les cours et tribunaux.

§ 7. Toute convention ou acte relatif à la cession d'un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué mentionne, lorsque le cédant est visé par une décision de l'administration prise sur la base de l'article 26, que l'exécution des obligations visées à l'article 19 reste à charge du cédant ou, le cas échéant, que ces obligations sont transférées au cessionnaire. En ce dernier cas, le cédant et le cessionnaire notifient conjointement à l'administration la reprise des obligations visées à l'article 19 par le

cinquième
feuillet



cessionnaire; la cession est alors subordonnée à la notification préalable de l'administration et moyennant la soumission du cessionnaire aux obligations du décret dans les conditions prévues à l'article 22. Par dérogation à l'article 72, § 1^{er}, l'administration peut, dans ce cas, exiger la constitution d'une sûreté pour la réalisation de l'ensemble des obligations visées à l'article 19 ».

Déclaration du vendeur relativement à l'état du sol

En application du susdit décret wallon, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien 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 en vigueur en région wallonne ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de 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.

Extrait conforme de la Banque des Données de l'Etat du Sol

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols énonce ce qui suit :

« PARCELLE CADASTRÉE À 52049 Charleroi 7DIV/Montignies-sur-Sambre section B parcelle n°0103V000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 20 juin 2022. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non**

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant »

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le 16 septembre deux mille vingt deux, par remise en mains propres.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou

combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur déclare qu'il entend (soit) l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel.

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Rappel de législation

Il est en outre rappelé ce qui suit :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial, ne peut être exécuté ni maintenu sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. L'article D.IV.4 dudit Code prescrit textuellement ce qui suit :

« Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :

1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;

2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité ;

3° démolir une construction ;

4° reconstruire ;

5° transformer une construction existante ; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ;

6° créer un nouveau logement dans une construction existante ;

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

a) l'impact sur l'espace environnant ;

b) la fonction principale du bâtiment ;

8° modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées ; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications ;

9° modifier sensiblement le relief du sol ; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol ;

10° boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;

11° abattre :

a) des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur ;

b) des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;

12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement ; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables ;

13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en oeuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi ;

14° cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement ;

15° utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ;

b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;

16° pour la région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial .

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

Pour autant qu'ils n'en soient pas exonérés, peuvent être soumis à permis par délibération du conseil communal, dès lors qu'il en justifie la nécessité par référence au contenu de son guide communal d'urbanisme, les actes et travaux non visés à l'alinéa 1er. »

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- Suivant l'article D.IV.72 du Code de Développement Territorial, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le collège des Bourgmestre et Echevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

Information Seveso

Suivant l'article D.IV.57 du Code de Développement Territorial, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un

établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

(voyez <https://www.seveso.be/fr/les-entreprises-seveso-en-belgique> mais également <https://www.seveso.be/fr/amenagement-du-territoire>)

Information sous-sol

Le Service géologique de Wallonie émet, sur simple demande, une Fiche d'Informations Sous-sol (FISs) normalisée.

Celle-ci signale les éléments qui pourraient affecter un périmètre, en précisant quels sont les menaces potentielles ainsi que les contraintes administratives et techniques qui pourraient découler de la situation en cas de demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation. Elle renseigne également les données cartographiques disponibles pour ce périmètre.

Après avoir constaté qu'un bien pourrait être exposé à un risque naturel ou une contrainte géotechnique, majeurs ou non, les particuliers peuvent demander cette fiche, à l'aide du formulaire en ligne : <http://geologie.wallonie.be/home/infosssol/fiss.html>

Cette FISs a été créée en priorité :

- pour les professionnels concernés par des transactions immobilières (notaires, agents immobiliers) ;
- pour les bureaux d'études et auteurs de projets ;
- pour les communes (fourniture des données prévues pour le certificat d'urbanisme n° 1 et le certificat d'urbanisme n° 2).

Ces trois catégories peuvent demander la FISs en dehors des zones d'exposition à un risque naturel ou une contrainte géotechnique, afin d'attester de l'absence de cette situation.

A la demande du notaire instrumentant en date du six octobre deux mille vingt deux, le Service géologique de Wallonie a émis une Fiche d'Information Sous-sol (FISs) normalisée en date du 10 octobre deux mille vingt deux, valide 6 mois à dater de la date d'émission, dont les parties reconnaissent avoir reçu communication antérieurement à ce jour.

Le Service Public Wallonie Environnement a communiqué au notaire instrumentant par lettre datée du 20 octobre 2022 ce qui suit textuellement reproduit :

“ Dans votre demande reprise en objet, vous avez sollicité une information technique auprès de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers.

Suite à l'analyse cartographique réalisée par nos soins,

- *pour les aspects Risques d'accident majeur, il ressort que votre projet ne se situe pas dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un accident majeur du fait de la proximité d'un établissement “Seveso” seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.*
- *pour les aspects liés à d'anciennes exploitations souterraines et à la géologie, au regard de l'article D.1V.57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT), les informations en notre possession sont résumées dans la Fiche d'informations sous-sol.*

Par conséquent, veuillez trouver ci-après :

- *la Fiche d'informations sous-sol du Service géologique de Wallonie (en annexe),*
 - *l'information complémentaire du Service géologique de Wallonie.*
- I. Information complémentaire du Service géologie de Wallonie.**
Indépendamment de la question de la présence avérée ou possible de puits et issues de mines ou de travaux miniers, le périmètre ne se situe pas dans un contexte géologique sensible par lui-même.

septième
feuillet

Il s'agit, en effet, des schistes et grès, avec couches de charbon, du Groupe Houiller. La partie superficielle de ces terrains peut être altérée plus ou moins profondément, donnant des roches désagrégées, souvent des argiles.

Ces terrains sont surmontés de limons ou de colluvions limoneuses. En milieu urbanisé ou industriel, ou sur le site d'anciens terrils, une couche de remblais d'origine anthropique, plus ou moins épaisse, peut recouvrir les limons et colluvions

D'éventuels travaux d'urbanisation ou d'infrastructures n'appellent donc pas de conditions particulières relatives à la conception des fondations et assises ou à la gestion des infiltrations d'eau, naturelles ou accidentelles. Nous recommandons toutefois de faire procéder aux essais de sols et au calcul des fondations classiques afin de prendre en compte les caractéristiques locales des formations superficielles pour la conception des fondations. Les variations de niveau de la nappe phréatique et ses effets seront idéalement pris en compte.

Le périmètre se trouvant en outre en zone de présence probable ou possible d'anciens puits de mines non connus sur plans, notre Direction remet habituellement un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- *les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), sont conçus de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain. Il en est de même pour les réservoirs de tous types enfouis ou hors sol (citernes, fosses septiques, bassins, mares, étangs d'ornement, tonneaux de récupération d'eau de pluie, ...). Le trop-plein de ces réservoirs est raccordé aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou dirigé à plus de 10 m de toute construction ou voirie, avec un système d'épandage diffus.*
- *en cas de découverte fortuite d'ouvrages miniers anciens, le propriétaire en informe sans délai la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers du Service public de Wallonie.*

Nous attirons l'attention sur le fait que, dans ces zones jadis soumises à l'influence des travaux miniers, la surface a subi des déformations. Celles-ci ont cessé depuis longtemps, en pratique dans les dix années qui suivent l'arrêt d'un chantier ("taille") dans une couche de charbon. Toutefois, certains immeubles ont conservé des traces des dommages subis (hors-plomb, fissures anciennes non réparées ou mal réparées). Ils restent de ce fait plus fragiles en cas de déformations du sol récentes (par exemple, suite à une période de sécheresse ou à des infiltrations d'eau). Les actions pour indemnisation de dommages d'origine minière sont prescrites depuis 2003."

Servitude légale Fluxys

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet suivant : <http://klim-cicc.be>.

Aléa d'inondation

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'opportunité pour elles de consulter le site de la Région Wallonne <https://inondations.wallonie.be/home/urbanisme/cartes-inondations/carte-alea-inondation.html> ou <https://geoportail.wallonie.be/home.html> quant à la situation éventuelle du bien en zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site de la Région Wallonne.

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.

AVERTISSEMENTS

Usage des biens

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il lui appartient de prendre toutes précautions et tous renseignements en rapport avec l'usage auquel il destine les biens acquis.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué au moyen d'un virement bancaire par le débit du compte BE46 0639 2063 6836 ouvert au nom de TUFAN Kadir.

Les quittances données dans le présent acte le sont sous réserve d'encaissement.

Loi sur le blanchiment des capitaux de 2017

Le Notaire instrumentant déclare avoir rempli son devoir de vigilance conformément aux dispositions de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces. À cet effet il déclare avoir fait les constatations prévues aux articles 19, 21, 22, 23, 34, et 35 de la loi.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

1. Le Notaire donne aux parties, lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement stipulant qu'« *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à la charge exclusive de l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage à appeler le vendeur en intervention lors de la fixation éventuelle d'une valeur supérieure en cas d'insuffisance, sous peine de payer au vendeur une amende égale au montant de la taxation de la plus value auquel le vendeur serait astreint sur le montant ainsi majoré en vertu de l'article 90, 10°, du Code des Impôts sur les Revenus.

TAXATION DES PLUS-VALUES – Art 90, 1° du Code des Impôts sur les Revenus.

Sont taxables à titre de revenus divers les bénéfices ou profits, quelle que soit leur qualification, qui résultent, même occasionnellement ou fortuitement, de prestations, opérations ou spéculations quelconques ou de services rendus à des tiers, en dehors de l'exercice

huitième
feuillet

d'une activité professionnelle, à l'exclusion des opérations de gestion normale d'un patrimoine privé consistant en biens immobiliers, valeurs de portefeuille et objets mobiliers.

Sont taxables :

- Les plus-values réalisées, à l'occasion d'une cession à titre onéreux, sur des immeubles **non bâtis** situés en Belgique ou sur des droits réels autres qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles, pour autant qu'il s'agisse:

a) de biens qui ont été acquis à titre onéreux et qui sont aliénés dans les **huit ans** de la date de l'acte authentique d'acquisition ou, à défaut d'acte authentique, de la date à laquelle tout autre acte ou écrit constatant l'acquisition a été soumis à la formalité d'enregistrement;

b) de biens qui ont été acquis par voie de donation entre vifs et qui sont aliénés dans les **trois ans** de l'acte de donation et dans les **huit ans** de la date de l'acte authentique d'acquisition à titre onéreux par le donateur ou, à défaut d'acte authentique, de la date à laquelle tout autre acte ou écrit constatant l'acquisition à titre onéreux par le donateur a été soumis à la formalité d'enregistrement;

- Les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux, sur des **immeubles bâtis** situés en Belgique ou sur des droits réels autres qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles, pour autant qu'il s'agisse:

a) de biens bâtis qui ont été acquis à titre onéreux et qui sont aliénés dans les **cinq ans** de la date d'acquisition;

b) de biens bâtis qui ont été acquis par voie de donation entre vifs et qui sont aliénés dans les **trois ans** de l'acte de donation et dans les **cinq ans** de la date d'acquisition à titre onéreux par le donateur;

c) de biens non bâtis qui ont été acquis à titre onéreux ou par voie de donation entre vifs, sur lesquels un bâtiment a été érigé par le contribuable, dont la construction a débuté dans les **cinq ans** de l'acquisition du terrain à titre onéreux par le contribuable ou par le donateur et pour autant que l'ensemble ait été aliéné dans les cinq ans de la date de la première occupation ou location de l'immeuble.

Par date d'acquisition ou d'aliénation, on entend:

- la date de l'acte authentique de l'acquisition ou de l'aliénation;
- ou, à défaut d'acte authentique, la date à laquelle tout autre acte ou écrit constatant l'acquisition ou l'aliénation a été soumis à la formalité d'enregistrement

2. Abattement

L'acquéreur dûment informé des conditions auxquelles il pourrait solliciter le bénéfice de l'abattement des droits d'enregistrement, déclare ne pas remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier.

3. Droit d'écriture

Le présent acte est assujéti au droit d'écriture de cent euros (100,00€).

4. Pro fisco

Les parties déclarent que la base de la perception des droits d'enregistrement dus en vertu du présent acte, est de 5 000 €.

DECLARATIONS FINALES

1/ Le vendeur déclare :

- que les biens ne sont grevés d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré et ne font l'objet d'aucun mandat hypothécaire.
- qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.
- qu'il n'a connaissance d'aucun litige ou procédure judiciaire en cours ou prévisible relativement aux biens objet du présent acte.

2/ Les parties Nous déclarent :

- qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, antérieurement, et que le délai leur imparti leur a été suffisant pour l'examiner utilement.
- que, dans le cas où les clauses et conditions de cet 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, la présente déclaration s'appuyant sur un examen attentif par chacune des parties du projet du présent acte qui leur été communiqué antérieurement et sur le conseil et les commentaires qu'elles ont chacune reçus du notaire instrumentant *et du notaire intervenant.

3/ Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à un collaborateur du notaire instrumentant à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte pour mettre celui-ci en concordance avec la documentation hypothécaire ou cadastrale ou de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation des biens, l'origine de propriété ou toutes déclarations en matière fiscale.

4/ Article 9 de la loi contenant organisation du notariat

Chaque partie déclare avoir été informée qu'elle a le libre choix d'un notaire et qu'en cas d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements disproportionnés, il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Chaque partie déclare confirmer son choix du notaire instrumentant et renoncer en connaissance de cause à se faire assister d'un autre conseil.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

5/ Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de toutes ses suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social effectif connu en Belgique ou, à défaut de domicile ou de siège social en Belgique au jour de la formalité, en leur domicile ou siège social en Belgique tel que mentionné dans le présent acte.

Copie et expédition de cet acte

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant qu'elles auront accès gratuitement à une copie de l'acte présentement signé, muni des mentions de l'enregistrement et de l'administration générale de la documentation patrimoniale, en consultant l'un des sites suivants :

<https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>

<http://www.myminf.be>

Les parties peuvent également obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi, en l'étude du notaire instrumentant, rue Émile Tumelaire, numéro 23. Et, après lecture commentée, intégrale des dispositions de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.