

Rôle n° 1

Dénommés "les acquéreurs". Ensemble d'autre part.

Lesquels ont requis les notaires soussignés, de dresser acte authentique des conventions suivantes, directement intervenues entre eux :

Les comparants d'une part, déclarent vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, franc, quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, aux comparants d'autre part, qui déclarent accepter et acquérir, le bien suivant, sis à :

MORLANWELZ - section de CARNIERES (2ème div.)

MC : 09735 (partie) - RC : 1.355 €

Un garage-atelier et station-service avec toutes dépendances, cadastré ou paraissant l'être section B partie du numéro 182P pour une contenance mesurée de 8a50ca, tenant à divers ou représentants, et en façade à la rue où il est actuellement coté sous le numéro +87.

Plan

Tel que le bien est repris sous lot 2 teinte verte au plan dressé par le géomètre-expert immobilier, à Merbes-le-Château, le trente octobre deux mille douze, et dont un exemplaire est resté annexé à un acte du Notaire soussigné, le neuf novembre deux mille douze.

Origine de propriété

Antérieurement, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre DI LOUIS KALLAELE - ZOCOLLOTTA TERESA, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte du Notaire à Anderlues, le huit mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le vingt-huit avril suivant volume 6065, numéro 23.

MADAME ZOCOLLOTTA est décédée à Morlanwelz le cinq mai deux mille cinq, ab intesta, laissant sa succession en usufruit à son époux DI LOUIS KALLAELE et en nue-propiété à ses quatre enfants, chacun pour un/quarter, étant

MONSIEUR DI LOUIS KALLAELE est décédé le vingt-trois juin deux mille douze, ab intestat, laissant sa succession en pleine propriété à ses quatre enfants, chacun pour un/quarter, étant vendeurs aux présentes.

Conditions spéciales

Le plan du géomètre ~~Camille Dalbano~~ dont mention ci-dessus mentionne :

« Les bornes 53, 76, 75 et 141 sont anciennes. Les bornes 92, 106, 112, 113, 114 et 115 sont nouvelles.

La limite 114-76-92 de la parcelle B 182C appartenant à la _____ a été fixée en concertation avec Maître _____ Administrateur Délégué de la dite société. Notons que les bornes 76, 115, 75, 106 et 92 sont alignées.

La limite 112-113-114 du domaine public, à front du LOT 1, a été formellement approuvée par le Collège Communal de MORLANWELZ réuni en séance du 08/10/2012 (réf. 12/20798/MCVCE/12/42/84).

Les points 99, 100 et 107 du domaine public à front du LOT 2 ont été rétablis sur base du plan dressé le 09/05/1964 par le Géomètre _____ et demeuré annexé à un acte de vente reçu le 24/03/1965 par Me _____ notaire à Anderlues.

Les bornes 92 et 141 fixeront désormais la limite entre la parcelle B181X restant appartenir aux vendeurs et le LOT 2. Le point 92 fut porté sur l'alignement des bornes existantes 76 et 75 à la distance de 43,60 mètres prescrites par le plan POTIAU précité.

Le surplus de la propriété sera grevé d'une servitude de passage au bénéfice du LOT 2. Son assiette 103-30-107-103 figure sous croisillons bleus au plan.

L'auvent « _____ » empiétant le surplus de la propriété D-30-F-E-D pourra subsister.

L'auvent A-B-C-30-A situé entre les constructions n° 85 et 87 et restant appartenir aux vendeurs est fixé à la façade G-30 du garage vendu (LOT 2). En cas de reconstruction de cet ouvrage, il devra être désolidarisé de la façade G-30 du n°85.

Les portes existantes dans la façade G-30 du garage vendu (LOT2) seront murées aux frais des acquéreurs dans les trois mois de l'acte authentique. La fenêtre pourra subsister mais pourvue d'un vitrage translucide aussi longtemps que les consorts _____ resteront les propriétaires indivis du n° 87.

Tous les écoulements d'eaux pluviales et les câbles existants sur le surplus de la propriété (n°87) et desservant le LOT 2 pourront être maintenus.

Cependant en cas d'aliénation du n° 87 par les consorts _____, ceux-ci se réservent le droit d'exiger leur suppression totale ou partielle.

Dans le mois de la vente, l'acquéreur sera tenu de supprimer l'alimentation en eau courante du garage (LOT 2) branchée sur l'installation de l'habitation n°87. »

Les acquéreurs s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants-droit éventuels à respecter les conditions ci-avant, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

A cet effet, les acquéreurs ont été avertis par les vendeurs que le propriétaire du bien voisin la SA ~~XXXXXXXXXX~~ a refusé de signer le plan du ~~XXXXXXXXXX~~ au motif notamment que des décombres empiètent sur sa propriété au niveau du lot 1.

Conditions générales

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

1. Le bien prédécrit est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantaagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leur frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas de servitude grevant le bien présentement vendu, que personnellement ils n'en ont conféré aucune et qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2. Les acquéreurs déclarent parfaitement connaître les biens vendus et en avoir personnellement relevé les limites ou les bornes.

Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état, vices apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit 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 des acquéreurs sans recours contre les vendeurs.

3. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

4. Les acquéreurs ont la propriété du bien vendu à dater de ce jour; ils en ont la jouissance dès même date **par l'occupation personnelle** pour le garage-atelier **et par la perception des loyers** pour la partie station-service, le bien étant occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur et qui n'en demande pas de plus amples

descriptions aux présentes, à charge par eux d'en payer et supporter dès lors toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques.

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations des vendeurs qui en résultent.

5. Les acquéreurs devront continuer pour le temps restant à courir, à la décharge des vendeurs, toutes polices d'assurance incendie et payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

6. Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et actions des vendeurs à toutes indemnités qui viendraient à être dues du chef des dégâts miniers, privation de jouissance, moins value et autres, sans qu'il y ait à rechercher si leur cause est antérieure à la présente vente.

Urbanisme

Le Notaire soussigné a écrit le 14.08.2012 à la Commune de Morlanwelz pour lui demander les renseignements urbanistiques relatifs au bien objet des présentes, conformément à la Loi sur l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Par sa lettre du 27.08.2012 la Commune de Morlanwelz lui a fait savoir que le bien dont question ci-dessus :

« Le bien en cause est situé en **zone d'habitat**, au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause est concerné par l'article L.514-20 du Code de l'environnement qui impose de faire figurer dans tout acte de vente l'existence d'une installation classée soumise à autorisation (station-service) ayant eu son siège sur le terrain.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme daté du 20 juin 2011 demandé par Maître

Le bien en cause ne fait pas partie d'un P C A et n'est pas inscrit dans le réseau Européen Natura 2000 ;

En ce qui concerne l'éventuelle tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel dans le cadre de la loi du 12 avril 1962, le bien ne semble pas être grevé d'une emprise souterraine. Cependant, pour obtenir une

confirmation, veuillez prendre contact avec la société

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune prime à la Région Wallonne ;

Le bien en cause n'est ni frappé d'insalubrité, ni d'inhabilité ;

Le bien en cause ne fait pas l'objet d'une infraction en matière d'urbanisme, ni d'un permis de location ;

Le bien en cause est actuellement raccordable à l'éégout et n'est pas inscrit dans une zone inondable ;

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvu d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 ;

Le bien en cause ne fait pas partie d'un plan d'alignement ;

Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233

Le bien en cause n'est pas soumis à un droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre visé aux articles 168 & 4, 172 ou 173».

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable, et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'Urbanisme n'a pas été obtenu.

Il est en outre rappelé qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Exploitation station-service et garage-atelier

Conformément à l'article L.514-20 du Code de l'environnement, les vendeurs informent l'acquéreur que le bien vendu comporte une station-service et un garage-atelier ayant fait l'objet d'un permis d'exploitation délivré par la Province du Hainaut le 08 juillet 1999.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit permis et fera son affaire personnelle de ce permis d'exploitation et toute démarche administrative utile pour son transfert à son nom.

Etat des sols

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que :

1. La présence des 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, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaires,...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

Parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, 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.

2. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUP, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la partie venderesse est tenue de mentionner à la partie acquéreuse les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution, de sorte que la partie venderesse est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté,...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol ;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de "bonne foi" oblige la partie venderesse non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

B. Dans ce contexte, dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, la partie venderesse

déclare **qu'une activité de garage-atelier et de station service** existent sur le bien objet de la présente vente.

Les vendeurs ont remis antérieurement aux présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, trois études de sol effectuée par la société Géosan, relatives à la station-service et au garage-atelier.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de ces études de sol et déclare faire son affaire personnelle de la pollution du sol, à l'entière décharge des vendeurs qui ne pourront jamais être inquiétés à cet effet.

La partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Dans l'hypothèse où cette exonération était inopposable à l'autorité publique, l'acquéreur prendra à sa charge exclusive tous les frais mis à charge des vendeurs dans le cadre d'une pollution du sol éventuelle.

Installations électriques

Pas d'application.

Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

Prix

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ payés antérieurement aux présentes par débit du compte _____ et le solde soit _____ à la vue des notaires soussignés aux vendeurs qui le reconnaissent, au moyen d'un chèque tiré sur le compte numéro _____

Dont quittance entière et définitive.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs, en ce compris les frais de plans de _____ euros et

TVAC.

Dispense d'inscription d'office

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

Déclarations fiscales

Les notaires soussignés ont donné lecture aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 du code de l'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté

à la formalité de l'enregistrement, ainsi que des articles 62§2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Les vendeurs aux présentes ont déclaré ne pas être assujettis à ladite Taxe.

Règlement collectif de dettes

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

Chantiers temporaires ou mobiles

Les vendeurs confirment que l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, n'est pas d'application; aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devrait être rédigé n'ont en effet été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs postérieurement au premier mai deux mille un. Si des travaux ont été effectués postérieurement au premier mai deux mille un, les vendeurs confirment dans ce cas avoir été informés par les notaires soussignés de leur obligation (conformément au même arrêté royal) d'établir un dossier d'intervention ultérieure à transmettre lors de l'acte authentique aux acquéreurs. Ce dossier doit contenir tous les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

La loi de Ventôse

Les notaires ont informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autres conseillers juridiques.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à

Certificat d'Etat Civil

Les notaires soussignés certifient, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile et l'identification des comparants, au vu du registre national dont le numéro est mentionné ci-dessus de l'accord express des comparants.

Copie

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Dont acte,

Fait et passé date et lieu que dessus,

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé l'acte avec Nous, Notaires, la minute restant en la garde et possession du

