

43 - T - 06/06/2008 - 08675

Jean-Paul ROUVEZ, Notaire  
Société civile sous forme de SPRL-numéro d'entreprise 0479478225  
Avenue de Waterloo, 11 6000 CHARLEROI

Vente

N° 12.567.

L'AN DEUX MIL HUIT,  
LE VINGT NEUF MAI.  
Devant Nous, Jean-Paul ROUVEZ, notaire à Charleroi.

ONT COMPARU:

✓

✓

✓

A

PREMIER FEUILLET  
DOUBLE

OS

VILLE DE CHARLEROI - PREMIERE DIVISION  
(Section de CHARLEROI). M.C. 16650

Une maison d'habitation avec toutes dépendances d'un ensemble  
sis pour une  
contenance d'un are quinze centiares, tenant à ladite rue et à divers  
propriétaires.

(Revenu cadastral: 1.070 euros).

ORIGINE DE PROPRIETE.



### CONDITIONS GENERALES.

#### 1.- Le bien est vendu :

- pour quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques; le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation hypothécaire ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien;

- dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, bien connu des acquéreurs pour l'avoir soigneusement visité, lesquels ne pourront prétendre à aucune indemnité ni recours contre les vendeurs, soit pour mauvais entretien ou mauvais état des bâtiments, vétusté, vices de construction éventuels apparents ou non apparents, soit pour vices cachés (les vendeurs déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), soit pour vices du sol ou du sous-sol, ou pour toute autre cause;

- sans garantie de la contenance, toute différence constatée entre la contenance ci-avant mentionnée et la contenance réelle, même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour les acquéreurs;

- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre ces derniers qui déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien vendu et que personnellement ils n'en ont conféré aucune pour leur part.

2.- Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance-incendie et déclarent prendre toutes dispositions à ce sujet.

3.- Seuls les droits et actions pouvant appartenir aux vendeurs suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, notamment minières, font partie de la vente, les vendeurs déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires y aient renoncé.

4.- Les acquéreurs devront continuer, à la décharge des vendeurs, tous abonnements aux services d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de leur entrée en jouissance.

5.- Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

6.- Les acquéreurs paieront et supporteront tous les frais, droits et honoraires des présentes, de ses suites ou de son exécution.

### RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES.

L'acte préventé reçu par le notaire DUBUC le vingt huit mars mil neuf cent nonante et un stipule textuellement ce qui suit:

"Conditions spéciales

L'acte du quatre octobre mil neuf cent trente quatre, précité, contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites pour autant que de besoin:

(\*) à l'exception des  
derniers encombrants  
et déchets dans  
l'immeuble et la  
cour qui seront  
débarrassés au plus  
tard ce samedi  
31 mai 2008 à  
13 heures au plus  
tard, par les soins  
et aux frais du  
Vendeur.  
Renvi approuvé

GS  
JM

DEUXIEME ET DERNIER  
FEUILLET DOUBLE

GS  
JM



"Les constructions à ériger devront présenter un caractère esthétique que le collège communal de Charleroi aura à apprécier.

Les plans seront soumis en double exemplaire audit collège. Ils seront teintés de manière à indiquer les matériaux à employer et renseigneront tous les retours de façades et autres murs visibles de la voie publique.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toute modification ultérieure apportée aux constructions qui serait de nature à changer l'aspect des lieux.

De plus, les parties adjacentes des immeubles voisins avec leurs fenêtres, corniches, arcades, cordons, etc..., seront indiqués sur les plans de façade.

Toutes les stipulations du présent article ont le caractère de servitude au profit tant des immeubles voisins restant appartenir à l'Etat que de la voie publique. Elles frappent le terrain vendu et les constructions qui y seront érigées.

Article 9: L'acquéreur pourra établir ses murs latéraux de clôture, moitié sur sa propriété et moitié sur les terrains voisins sans que l'Etat, s'il est encore propriétaire de ceux-ci, puisse être tenu de contribuer à la dépense à résulter des constructions.

Quant aux acquéreurs de ces terrains, ils seront obligés de rembourser au propriétaire du bien présentement vendu la moitié de la valeur desdites constructions, dans les limites tracées par l'article 663 du Code Civil. Cette obligation sera imposée aux acquéreurs lors de la vente des lots se trouvant dans ces conditions.

Article 10: L'acquéreur sera subrogé aux droits de l'Etat contre toute société charbonnière à raison des dégâts miniers qui pourraient se produire aux constructions à ériger."

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs, et ce sans recours contre eux, découlant des clauses qui précèdent, pour autant que ces conditions existent encore et se rapportent au bien présentement vendu.

PROPRIETE - JOUISSANCE.

Les vendeurs déclarent que les acquéreurs auront la propriété du bien présentement vendu à dater de ce jour, et qu'ils en auront la jouissance par la prise de possession réelle et effective également à dater de ce jour, le bien étant libre de toute occupation selon déclaration expresse des vendeurs. (\*)

IMPOTS.

Les acquéreurs auront à leur charge, à compter de ce jour, les taxes, redevances, impositions et contributions de toute nature relatives au dit bien.

DECLARATIONS URBANISTIQUES.

Les vendeurs reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences d'avoir effectué des travaux sur le bien vendu sans autorisation. Sur l'interpellation du notaire soussigné, les vendeurs déclarent formellement ne pas être dans ces conditions.

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 et 94 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

A. Information circonstanciée:

Le vendeur déclare:

- 1) que l'affectation prévue par les plans est la suivante:  
- "Zone d'habitat au plan de secteur"

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Charleroi, en date du dix neuf mai deux mil huit.

Pour le surplus des renseignements urbanistiques, les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie de la correspondance précitée adressée au notaire ROUVEZ soussigné par l'administration communale de Charleroi et dispensent expressément ledit notaire de reprendre textuellement aux présentes le contenu de cette lettre.

- 2) que le bien vendu ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

#### B. Absence d'engagement du vendeur.

Les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun 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 et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2 alinéa premier dudit Code.

Les vendeurs ajoutent que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

#### C. Information générale.

Le notaire rappelle en outre que:

\* Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2 alinéa premier, dudit Code ne peut être accompli sur bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

Pour tous les travaux visés par les articles 84 § 1 et § 2, alinéa 1<sup>er</sup> du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie qu'il envisagerait de faire sur les biens vendus, l'acquéreur sera tenu de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communale, provinciale ou de l'urbanisme sans avoir le moindre recours contre le vendeur et sans aucune intervention de ce dernier.

\* Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

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

Une copie desdits articles est remise à l'instant aux acquéreurs, qui le reconnaissent, pour leur complète information ainsi qu'une copie de l'arrêté de la Région Wallonne du dix juin mil neuf cent nonante neuf publié au Moniteur Belge du quatorze août mil neuf cent nonante neuf, déterminant la liste des actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme.

II. Les vendeurs déclarent encore que:

\* le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

\* le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde;

\* le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine;

\* le bien n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

\* qu'ils n'ont pas bénéficié d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour;

\* que préalablement à la vente, ils n'ont pas exécuté ou fait exécuter de travaux de transformation pouvant influencer le revenu cadastral et qu'aucune révision du revenu cadastral n'est actuellement en cours.

III. Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu:

\* soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

\* ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;

\* soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;

\* soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

**IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement:**

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

**V. Etat du sol.**

Le notaire soussigné attire l'attention des acquéreurs sur l'entrée en vigueur du décret wallon du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et plus spécialement,

1. Sur l'obligation d'investigation et, le cas échéant, d'assainissement qui pèsent sur les personnes visées aux articles 19 et suivants du décret parmi lesquelles figurent à titre subsidiaire les propriétaires (ou titulaires de droits réels),

2. Sur la présomption de connaissance qui s'impose à eux depuis le premier janvier deux mil trois quant à l'état de pollution de leur sol, si l'acquisition s'est faite autrement que par voie successorale,

3. Sur la faculté ouverte à ces débiteurs de se dégager de cette obligation, en se substituant un tiers préalablement agréé, tel le cessionnaire, par application de la procédure organisée à l'article 20 du décret ;

4. Sur la faculté dont disposent tous cédants au sens de l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E. de déclencher d'initiative une procédure d'investigation, débouchant, le cas échéant, sur un assainissement du site, aux conditions visées à l'article 17 du décret ;

Et plus généralement dans ce contexte, sur l'opportunité manifeste de disposer d'informations aussi précises que possible relatives à l'état du sol préalablement à la formation d'un contrat et notamment, à toute prise de possession effective, notamment par la consultation de l'inventaire des terrains à risques prévu par l'article 13 du décret, actuellement toujours en cours de confection.

**VI. Citerne à mazout.**

Sur l'interpellation du notaire soussigné, les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucune citerne à mazout enfouie\$ dans ledit bien d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres.

### PRIX.

### ORIGINE DES FONDS

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Avertis des conséquences de cette dispense, les vendeurs dispensent formellement Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription de l'expédition des présentes, pour quelque raison que ce soit.

### REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions nécessaires pour bénéficier de la réduction des droits prévue par l'article 53, 2°, du Code des Droits d'Enregistrement.

### RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les vendeurs déclarent ne pas remplir les conditions nécessaires pour bénéficier de la restitution des droits prévue par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

### TAXATION DE PLUS VALUE.

Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées par le notaire ROUVEZ soussigné, des dispositions prises par l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante six introduisant la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles bâtis situés en Belgique ou sur des droits réels autre qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles.

### DECLARATIONS.

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun des comparants déclare et atteste en particulier:

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité, ni introduit ni l'intention d'introduire un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;

- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

#### DECLARATION TVA.

Lecture est donnée aux vendeurs, qui le reconnaissent, de l'article 62, paragraphe 2, et de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti habituel à cette taxe possédant un numéro d'immatriculation à ce titre;
- ne pas avoir cédé durant les cinq années qui précèdent un bâtiment sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à ladite taxe.

#### CHANTIERS MOBILES OU TEMPORAIRES

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire ROUVEZ soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles ainsi que son champ d'application et déclarent avoir reçu toute la documentation utile et nécessaire à ce sujet.

Interrogés par le notaire instrumentant, les vendeurs déclarent que les éventuels travaux effectués au bien vendu ont été entamés avant le premier mai deux mil un et qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

#### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Nous, notaire soussigné, certifions exact l'état civil des parties, tel que dit ci-dessus, pour l'avoir établie sur présentation de leur carte d'identité ou de leur livret de mariage et sur base du registre national et ce avec l'accord exprès des comparants.

#### DROIT D'ECRITURE.

Droit d'écriture perçu de cinquante euros sur déclaration du notaire ROUVEZ soussigné.

#### D O N T A C T E.

Fait et passé à Charleroi, en l'étude du notaire ROUVEZ, soussigné.

Les vendeurs et les acquéreurs nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Les parties attestent que le notaire soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'elles ont été conseillées en toute impartialité.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME



Dépôt: 1,90 Transcrit au Bureau des Hypothèques  
Timb./page: 0,00 à Charleroi I  
Sal.trans.: 69,76 le six juin deux mille huit  
Sal.plan: 0,00 sous dépôt n° 43-T-06/06/2008 - 08675  
Ctrl/Rech.: 0,00  
Duplicata: 0,00  
Timb.fisc.: 0,00  
Renvoi: 0,00

Coût septante et un euros soixante six cents

à virer au CCP 679-0002012-72  
de la Conservation de Charleroi I  
sous réf. n°

TOTAL 71,66 Le Conservateur, E.ROELEN