

II. OBJET DE LA VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

Ville de CHARLEROI – deuxième division

1° Une parcelle de terrain, cadastrée section A numéro 933/N pour 1 are 20 centiares, mais d'une contenance suivant mesurage d' 1 are 19 centiares 50 décimilliaires, tenant à la rue, à la :

2° Cent cinquante-cinq millièmes (155/1.000èmes) en copropriété dans la cour commune cadastrée section A, numéro 933/M, d'une contenance de 3 ares 99 centiares.

Rappel de plan

L'acquéreur déclare en avoir reçu copie.

Origine de propriété

III. PRIX

IV. CONDITIONS

Propriété

L'acquéreur a la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur en acquiert à l'instant la jouissance par sa possession réelle et supportera dès aujourd'hui toutes charges et impositions y afférentes.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute hypothèque, privilège ou charges privilégiées quelconques.

Servitudes et charges – Rappel de conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives de toutes espèces qui pourraient s'y rattacher et que l'acquéreur fera valoir ou dont il se défendra à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

Ce dernier déclare :

- qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien;
- qu'il n'a pas connaissance de servitudes non apparentes;
- et que son titre de propriété contient les stipulations suivantes :

" **CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES**
*I. l'acte prévauté du notaire Van Bastelaer du treize janvier mil neuf cent quarante-sept mentionne notamment ce qui suit:
Dans l'acte prérappelé du notaire Edmond Brasseur en date du*

vingt-quatre juin mil neuf cent cinq, il est stipulé notamment ce qui suit:

Contrairement à ce que ce plan indique, Monsieur Quinet déclare que le mur séparant la parcelle vendue des propriétés Thibaut, Chausteur et Tordeur lui appartient en entier. Monsieur Quinet déclare céder à l'acquéreur tous ses droits audit mur, mais sans aucune garantie, en ce sens que l'acquéreur, en cas d'éviction, ne pourra rien réclamer au vendeur de ce chef.

... (on omet)

Il est donné à connaître à la société acquéreuse que suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt mars mil neuf cent trente, Monsieur Nicolas Bauduin a vendu à la société anonyme Manufacture Générale de Tabacs J. Tirou Diricq, ayant son siège à Charleroi, une parcelle de terrain de quatre centiares nonante-sept milliares contigüe au bien présentement vendu.

Dans cet acte, il est stipulé ce qui suit :

La société acquéreuse devra établir à ses frais, à cheval sur la limite séparative du bien présentement vendu et de celui restant appartenir au vendeur, telle que cette limite est indiquée au plan par lettres B.D.E. un mur qui sera mitoyen.

II. L'acte de constitution de la société de personnes à responsabilité limitée "Société d'Exploitations Générales et Commerciales S.E. G.I. C. O.", reçu par le notaire Maurice Van Bastelaer, le vingt-quatre décembre mil neuf cent trente-cinq, mentionne notamment les clauses suivantes :

Dans l'acte précité du notaire Victor Cornil du quinze janvier mil neuf cent dix-neuf contenant vente par les consorts Marion : il est notamment spécifié qu'il existe au profit de la propriété cédée par les héritiers François Marion et qui provient de la vente Van Bastelaer du six juin mil huit cent nonante-deux, une servitude de passage sur l'immeuble voisin, ladite servitude indiquée sous les lettres A,B,C,D,E,F au plan annexé.

Dans l'acte d'échange du notaire soussigné en date du vingt-huit juillet mil neuf cent trente : les murs séparant les biens cédés de ceux contigus restant appartenir aux cédants sont mitoyens sur toute leur étendue; les cheminées et armoires pouvant s'y trouver continueront à subsister... "

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

Par ailleurs, au plan prévanté est annexé un rapport complémentaire, mentionnant notamment ce qui suit :

" *Servitudes et clauses particulières.*

- 1) *Les murs séparant les différents lots sont mitoyens.
Ces murs seront mitoyens jusqu'à l'héberge s'il existe une différence entre deux niveaux de toiture de deux garages voisins.
Entre les points 7 et 8 du plan, le mur est totalement privatif au lot 2;
Si l'acquéreur du lot 1 envisage de prendre possession de ce mur, il devra procéder à un achat de la mitoyenneté.
Par contre, le mur situé entre les points 27 et 28 du plan, mur situé entre le lot 10 et la parcelle non bâtie restant la propriété de la société venderesse, est mitoyen.
Lors d'une construction ultérieure, la société venderesse pourra prendre possession de ce mur sans devoir acheter la mitoyenneté.*
- 2) *La porte notée A au plan située entre les lots 7 et 8 du plan, devra être rebouchée en briques sur toute l'épaisseur du mur à frais communs entre les acquéreurs des lots 7 et 8.
Ce travail pourra être effectué dans un délai de six mois après la passation de l'acte de vente du deuxième garage concerné.*
- 3) *Les eaux de toiture et de toute nature pourront continuer à s'écouler comme au jour de la vente.
Les tronçons communs des réseaux de collecte de ces eaux seront réparés et entretenus à frais communs.
Il existe un égout situé dans la cour commune.
Cet égout sera entretenu et réparé à frais communs à part égale entre les propriétaires des garages dont les eaux de toiture sont reprises dans cet égout.
La société venderesse ou l'acquéreur du lot I aura la possibilité de se raccorder à cet égout si la section de cet égout est suffisante.
Après raccordement, les propriétaires devront participer aux frais de réparation et d'entretien de cet égout commun.*
- 4) *Figurée sous teinte grise au plan, il existe une cour commune.
Cette cour commune devra toujours rester libre de toute entrave.
Tout entretien ou toute réparation devant d'effectuer à cette cour commune se fera à frais communs dans la proportion des 1 000e attribués dans le procès-verbal de mesurage à chacun des lots. "*

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie des mitoyennetés ou non-mitoyennetés des murs et clôtures. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun sous réserve de ce qui pourrait être dit sous le titre "Servitudes et charges – Rappel de conditions spéciales"

Etat du bien

Le bien est vendu dans son état actuel bien connu de l'acquéreur, sans garantie des vices apparents ou cachés du sol et du sous-sol.

Le vendeur déclare de bonne foi qu'il n'a pas connaissance de vices cachés.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à compter de ce jour.

Il exercera désormais à son profit les éventuelles actions en réparation de dommages qui pourraient être causés au bien par des exploitations du sol ou du sous-sol ou par toute autre activité industrielle.

Contenance - Description cadastrale

La description cadastrale ainsi que la contenance sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de ces données n'est toutefois pas garantie par le vendeur.

Toute différence entre la superficie réelle et la superficie mentionnée au présent acte, même si elle est supérieure à cinq pour cent (5 %), faisant profit ou perte pour l'acquéreur, ne donne pas lieu à adaptation du prix ni recours contre le vendeur.

Urbanisme

A/ Affectation prévue par les plans d'aménagement

Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat.

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, exception faite des autorisations suivantes :

Outre cette mention, la lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de Charleroi le 26 juin 2008 ne formule aucune observation particulière.

Les parties dispensent le notaire de faire plus ample description de cette lettre pour en avoir reçu copie.

B/ Absence d'engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er}, du C.W.A.T.U.P. et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}.

Il ajoute que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C/ Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er}, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

D/ Le vendeur déclare que le bien vendu n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels que définis dans le C.W.A.T.U.P.

E/ Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

F/ Assainissement du sol

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du décret wallon du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, modifiant l'article 85 du C.W.A.T.U.P. et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque.

La banque de données visée à l'article 14 du même décret n'est pas encore opérationnelle.

Le vendeur déclare qu'il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes.

Aucune garantie ne peut, par contre, être donnée pour les contaminations nées de la diffusion d'une pollution dans le sol.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Frais

Les frais, droits et honoraires de l'acte sont à charge de l'acquéreur.

V. DECLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement

A/ Afin de bénéficier le cas échéant de la réduction des droits par restitution, prévue à l'article 57 du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent :

- 1° que le terrain acquis ce jour doit servir d'emplacement à une habitation.
- 2° qu'ils ne possèdent pas d'autres immeubles ou qu'ils ne possèdent pas en totalité ou en indivision un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas vingt-cinq pour cent (25 %) dudit maximum;
- 3° qu'ils ne possèdent pas, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.
- 4° qu'ils aliéneront les immeubles dont ils sont actuellement propriétaires et en raison desquels ils dépasseraient les normes fixées sub 2° et 3° avant la détermination du revenu cadastral après l'achèvement de la construction.
- 5° que l'acquéreur ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis dans les trois ans et pour une durée ininterrompue de trois années au moins.

Dès lors, ils se réservent le droit de demander la restitution du trop perçu sur présentation d'un extrait de la matrice délivré après détermination du revenu cadastral.

B/ Le vendeur déclare qu'il ne peut solliciter la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

T.V.A

Lecture ayant été donnée des articles 62 § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le vendeur déclare avoir la qualité d'assujetti sous le numéro 612.795.718

Code des impôts sur les revenus

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code des impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles.

VI. CLOTURE

Règlement collectif de dettes

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite et s'engagent à ne pas en introduire une dans les deux mois à dater de ce jour.

Certificat d'état civil

Le notaire instrumentant certifie la conformité des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu des documents mentionnés ci-dessus.

Dispense d'inscription d'office

Le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office.

Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte, les parties élisent domicile en leur demeure.

Déclarations

Les parties déclarent que les notaires instrumentant les ont éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'ils les ont conseillées de manière impartiale.

Elles déclarent que le présent acte est équilibré ainsi que les droits et obligations qui s'y rapportent et les acceptent expressément.

Droit d'écriture

DONT ACTE.

Passé à Charleroi, en l'étude.

Les parties ont déclaré avoir pris connaissance du projet d'acte dans un délai suffisant et, de leur accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.

Les comparants signent avec les notaires.