

ONT COMPARU :

DESIGNATION DES BIENS

CHARLEROI première division cadastrale

Une maison de commerce à
cadastrée suivant titre et extraits récents
contenance de cinquante centiares, tenant à la dite rue, et à divers.
Revenu cadastral non indexé suivant matrice :

ORIGINE DE PROPRIETE

décrit des
acte reçu par le Notaire
Notaire

aux termes d'un
à l'intervention du

transcrit au premier bureau des Hypothèques
suivant, volume

Les époux

étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis de
aux termes d'un acte reçu par le Notaire
le

six, transcrit au dit bureau le quatre septembre suivant,
volume

Les acquéreurs ont, pour autant que nécessaire, déclaré se contenter de l'établissement de propriété qui précède et n'exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Si les clauses et conditions du présent acte s'écartaient de celles contenues dans toute convention déjà intervenue entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

Etat des biens

Les biens sont transmis dans l'état où ils se trouvaient à la date de la convention de vente entre parties, bien connu de l'acquéreur qui les a visités.

Ils sont vendus :

- Sans garantie des vices apparents ou cachés, de tout vice du sol ou du sous-sol. L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, et ce même pour tous vices cachés qui apparaîtraient après le présent acte. Le vendeur déclare expressément qu'il n'a pas connaissance que les biens vendus soient actuellement grevés de vices cachés et qu'il s'exonère donc de la responsabilité découlant de l'application des articles 1641 à 1648 du Code Civil.
- Avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes, occultes, continues, discontinues pouvant les avantager ou les grever. Le vendeur déclare à ce sujet n'avoir pas conféré personnellement de servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises aux termes du présent acte qui résulteraient de titres réguliers et non prescrits.
- Sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement; le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune procédure en révision du revenu cadastral n'est en cours, ni susceptible de l'être.

Propriété et jouissance

L'acquéreur aura la propriété desdits biens à partir de la date du présent acte.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle dès ce jour, les biens étant libres d'occupation.

Impôts et taxes

Les contributions, taxes et impôts afférents aux biens vendus seront à charge de l'acquéreur dès son entrée en jouissance et donc dès ce jour.

Considérant qu'il résulte des dispositions administratives en matière de perception du précompte immobilier que cet impôt est dû par le propriétaire du bien vendu au premier janvier de l'année de l'impôt, l'acquéreur paie, à l'instant, au vendeur, QUI EN DONNE QUITTANCE, étant la quote-part de l'acquéreur dans le montant du précompte immobilier de l'année deux mille onze, fixée forfaitairement, moyennant quoi le vendeur paiera à l'administration l'intégralité de ce précompte immobilier deux mille onze.

Droits du vendeur

Les droits et actions qui éventuellement appartiennent au vendeur du chef de dégâts ou troubles de jouissance pouvant être occasionnés au bien vendu par tous travaux ou toute industrie quelconques font partie de la vente. Ces droits sont sans influence pour le fisc.

A ce sujet, le vendeur déclare expressément n'avoir renoncé à aucun droit, tant par acte authentique que sous seing privé.

L'acquéreur sera subrogé de plein droit par le fait même de la vente dans tous les droits et actions que les vendeurs pourraient avoir vis-à-vis de tiers pour quelque cause que ce soit, notamment en matière de garantie décennale éventuelle.

Assurance incendie

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré.

Nonobstant le contenu de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, l'acquéreur fera à compter de la signature du présent acte, en tant que nouveau propriétaire, son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques. Il s'engage à prendre toutes dispositions dès aujourd'hui afin de souscrire une nouvelle police.

Eau - Gaz - Electricité

Les compteurs et conduites de l'eau, du gaz et de l'électricité et plus généralement tous objets placés par un tiers dans les immeubles faisant l'objet de la présente vente et sur lesquels ce tiers justifierait de son droit de propriété ne font pas partie de la vente.

L'acquéreur sera subrogé aux droits, actions et obligations des vendeurs dans tout ce qui concerne les raccordements aux conduites, l'abonnement aux distributions et la location des compteurs, de même qu'au paiement des redevances en résultant.

En outre, les parties reconnaissent expressément que le Notaire a attiré leur attention sur l'intérêt de signaler - dès ce jour ou dans les délais les plus brefs - la présente vente aux organismes distributeurs, et de procéder contradictoirement ou de faire procéder par un agent des distributeurs à un relevé des compteurs au plus vite. Faute de ce relevé, les vendeur et acquéreur pourraient être tenus solidairement et indivisiblement du paiement des sommes dues depuis les derniers relevés d'index avant donné lieu à facturation

Urbanisme

Conformément à l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E., le Notaire instrumentant a demandé à la Ville de Charleroi par courrier recommandé du 4 mai 2011 de lui délivrer les renseignements urbanistiques exigés par la loi.

Par un courrier officiel daté du _____ la _____ a communiqué au Notaire instrumentant, les informations visées à l'article 85, § 1^{er} alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o, (formulaire IIIB) ainsi que celles visées à l'article 150 Bis § 1^{er} relatives au certificat d'urbanisme n°1 (formulaire 1B) du C.W.A.T.U.P.E.

Il résulte notamment de cette information que les biens visés au présent acte :

- sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités;
- n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept;
- n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;
- sont situés 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 parties 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;
- sont situés sur le territoire 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;
- sont actuellement raccordables à l'égout;
- n'ont fait l'objet d'aucune infraction constatée par procès-verbal.

Aucun autre engagement que ce qui pourrait résulter de ce qui précède n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens les travaux et actes visés à l'article 84, paragraphes premier et deux, du C.W.A.T.U.P.E.

Aucun des actes et travaux visés à l'article susdit ne peut être accompli à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Les vendeurs déclarent également :

- que les biens vendus ne recèlent à leur connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire
- que l'ensemble des travaux, actes et ouvrages réalisés ou maintenus à leur initiative l'ont été conformément aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire
- qu'ils ont, le cas échéant, obtenu toutes les autorisations pour les constructions qu'ils auraient eux-mêmes érigées ou fait ériger.

L'acquéreur est informé 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.

L'acquéreur a été particulièrement informé de la nécessité de disposer d'un permis d'urbanisme pour créer un nouveau logement dans une construction existante, outre les éventuels permis de location à obtenir, le cas échéant.

Le vendeur déclare en outre que les biens faisant l'objet de la présente vente ne sont à sa connaissance :

- ni classés, ni visés par une procédure de classement ;
- ni inscrits sur une liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni situés dans une zone de protection ou dans une zone de réaménagement ou de rénovation ou de réhabilitation ou repris à l'inventaire des sites archéologiques, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon;
- ni situés à proximité d'une canalisation de gaz (Fluxys) ou de canalisations transportant d'autres produits ;

Les Notaires ont attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à Fluxys Sa, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation de son réseau, et ce dès la phase de conception.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens vendus :

- soient soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- aient fait ou fassent l'objet d'un arrêté d'expropriation ou soient repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- soient concernés par une législation sur les mines, minières et carrières, ni par une législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Assainissement du sol en Région Wallonne

Conformément aux décrets régionaux applicables en la matière, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité 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 de la législation en vigueur en Région Wallonne ;
3. qu'aucune étude de sol d'orientation ou de caractérisation n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

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 d'éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Citerne à mazout

L'acquéreur déclare avoir été informé de la réglementation wallonne qui s'impose actuellement en cas de présence dans le bien vendu d'un réservoir à mazout, d'une capacité de trois mille litres ou plus, cette réglementation imposant entre autre la pose d'un système anti-débordement et des tests d'étanchéité périodiques.

L'acquéreur fera, le cas échéant, son affaire personnelle du respect de cette réglementation.

L'acquéreur fera, de même et si nécessaire, son affaire personnelle de toutes formalités et précautions imposées en cas de mise hors-service de tout réservoir à mazout qui serait présent dans le bien.

Le vendeur a toutefois déclaré qu'il n'existait pas dans les biens vendus de réservoir à mazout d'une capacité de trois mille litres et que ces biens étaient équipés d'un système de chauffage au gaz.

Dossier d'Intervention Ulérieure [D.I.U.]

Les parties ont été informées de l'existence d'obligations mises à leur charge par l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un en matière de coordination et de sécurité sur les chantiers.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation de conserver tout dossier d'intervention ultérieure, actuel ou futur, en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure pour les biens faisant l'objet de la présente vente, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux entrant dans le champ d'application de la réglementation n'ont été effectués au bien par un ou plusieurs entrepreneurs.

Il n'y a donc pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

Aides régionales

Le Notaire instrumentant a questionné le vendeur, qui le reconnaît, quant à l'attribution éventuelle d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le vendeur a confirmé qu'il n'a bénéficié d'aucune aide régionale concernant les biens présentement vendus.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un.

Les parties déclarent avoir convenu de ne pas procéder au contrôle électrique compte tenu que l'acquéreur s'engage à rénover intégralement l'installation à ses frais.

Le parties confirment ne jamais avoir considéré que l'obtention d'un certificat conforme était un élément déterminant de la présente vente.

L'acquéreur est informé :

* qu'au terme d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature de l'acte authentique, il devra avoir régularisé, à ses frais, l'installation électrique et il devra

faire constater que les manquements mis en évidence par le procès-verbal de contrôle ont bien été rectifiés;

* qu'il est tenu de communiquer son identité et la date de signature de l'acte notarié à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les notaires des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par un organisme agréé seront à sa charge.

Location et détecteurs d'incendie

A toutes fins utiles, l'acquéreur déclare avoir été informé de l'existence :

- d'un Arrêté Royal qui détermine les conditions minimales à remplir pour qu'un bien donné en location comme résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité;
- de l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif aux logements collectifs ou petits logements individuels et instaurant un permis de location;
- des dispositions contraignant à équiper les logements de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement; l'acquéreur déclarant, le cas échéant, en faire son affaire personnelle à partir de ce jour.

P.E.B.

Les comparants ont été informés préalablement à la présente vente de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2010 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009 relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants et du fait qu'à compter du 31 décembre 2010, toutes les ventes de maisons unifamiliales étaient visées par l'obligation de disposer d'un certificat P.E.B.

Les époux _____ reconnaissent avoir reçu antérieurement aux présentes l'original du Certificat de Performance Energétique dressé par Mr Richard Dossogne, certificateur agréé sous la référence _____ en date du _____

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du contenu de ce certificat et être pleinement conscient des caractéristiques des biens acquis et de leur classification. Il fera son affaire personnelle de l'amélioration des performances énergétiques des dits biens.

PRIX- OUITTANCE

DECLARATIONS FISCALES & DIVERSES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses respectives ci-dessus indiquées.

Certificat d'état civil

Le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des identités des parties, telles qu'énoncés dans le présent acte, au vu du registre national des personnes physiques, où :

Les comparants confirment avoir autorisé le Notaire à reprendre au présent acte leur numéro national.

Lecture de la loi

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement concernant la dissimulation des prix.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le Notaire soussigné, a interrogé le vendeur aux présentes pour savoir s'il était assujéti à la dite taxe, et lui a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à la dite T.V.A. et ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois, le vendeur ayant été assujéti à une période récente, le Notaire instrumentant a accompli les formalités requises aux termes de la loi.

Droits d'enregistrement

Le vendeur déclare ne pas réunir les conditions lui permettant de solliciter la restitution des droits prévue à l'article 212 du code des Droits d'Enregistrement.

L'acquéreur, informé des conditions requises en la matière, déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

Situation personnelle des comparants

Interrogés par les Notaires, les comparants ont déclaré chacun :

- ne pas avoir déposé requête en règlement collectif de dettes,
- ne pas avoir effectué de déclaration de cohabitation légale à ce jour,
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire,
- ne pas être touché par une faillite ou un concordat judiciaire,
- de manière générale disposer de la pleine capacité juridique et ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens,
- que son état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus.

Le vendeur déclare n'avoir jamais donné les biens vendus en garantie dans le cadre d'un mandat hypothécaire.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors et à l'occasion de la transcription des présentes.

Déclaration finale

Le Notaire instrumentant donne présentement lecture aux comparants de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2 de la loi du seize mars mil huit cent trois contenant organisation du notariat, rédigé comme suit :

«Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.»

Les comparants confirment que le notaire les a éclairés de manière adéquate sur les droits, obligations et charges découlant pour chacun du présent acte, et qu'il les a conseillés de façon impartiale.

Dont acte,

Fait et passé date et lieu que dessus,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte depuis au moins cinq jours ouvrables et qu'elles ont donc eu un délai suffisant pour l'examiner utilement. Elles déclarent marquer leur accord sur la lecture partielle de l'acte.

Et, après lecture commentée, intégrale des parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

Droit d'écriture de cinquante euros perçu sur déclaration par Nous, Notaire.