

ONT COMPARU :

CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT - troisième division - PIETON
R.C. quatre cent sept euros

Une maison d'habitation avec jardin, d'un ensemble cadastré

ou l'ayant été section B numéro 387 K 7 P0000 (anciennement numéro 387 M 5 et partie du numéro 390) pour une contenance d'un are cinquante-neuf centiares, tenant au

Ci-après dénommée « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIETE

RAPPEL DE PLAN

Le bien semble repris, pour partie, sous lot numéro 3 en un plan dressé par Monsieur Alfred DELTENRE, géomètre-juré à Fontaine-l'Evêque, le 2 février 1911, annexé à un acte reçu par Maître Maurice BRIARD, Notaire ayant résidé à Fontaine-l'Evêque, le 22 février suivant.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de ce plan aux prescriptions duquel ils devront se conformer et se référer.

CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions ci-après ; si ces dernières s'écartaient de celles contenues dans toute convention intervenue éventuellement entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir :

1) Le bien est vendu sans garantie de la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un vingtième, devant faire profit ou perte pour les acquéreurs sans recours contre les vendeurs.

2) Il est transmis 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 à leur profit et à se défendre des autres, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. Les vendeurs déclarent n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à leur connaissance, sous réserve des éventuelles servitudes d'utilité publique, il n'en existe pas d'autres que celles mentionnées au titre « Conditions particulières ».

3) Tous les droits et actions pouvant appartenir aux vendeurs relativement au bien font partie de la vente, en ce compris tous les droits qu'ils peuvent posséder du chef de dommages causés par des industries ou exploitations notamment minières, ceux-ci déclarant ne pas avoir été indemnisés auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents

propriétaires aient été indemnisés (clause sans influence pour le fisc).

4) Les acquéreurs prendront le bien dans son état actuel, sans garantie de l'état des bâtiments et sans aucune des garanties prévues aux articles 1641 et 1643 du Code Civil.

Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol. Les vendeurs déclarent n'avoir connaissance d'aucun vice caché.

5) Les acquéreurs auront la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle du bien à compter de ce jour, à charge d'en supporter désormais les taxes, impôts et contributions de toute nature.

6) Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance contre les risques d'incendie et autres du bien et déclarent prendre toutes dispositions à ce sujet à compter de ce jour.

7) Les acquéreurs devront continuer tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, à l'électricité et au gaz le cas échéant, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de leur entrée en jouissance. Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

8) Les parties déclarent avoir été averties qu'en matière de fourniture d'eau, elles sont tenues de signaler la mutation de la propriété dans les huit jours calendrier à compter de ce jour et de faire relever l'index au compteur.

DETECTEUR D' INCENDIE

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'obligation d'équiper le bien de détecteurs d'incendie.

Les vendeurs déclarent que le bien n'est pas équipé de tels détecteurs, ce que les acquéreurs reconnaissent et déclarent en faire leur affaire personnelle à l'entière décharge des vendeurs.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte reçu par le Notaire Franz LAMBIN prénommé le 26 avril 1958 stipule ce qui suit :

« Dans un acte de partage reçu par Me . . . Notaire à Fontaine-l'Evêque, le vingt-deux février mil neuf cent onze, attribuant à Madame . . . le bien ci-dessus, figuré sous numéro trois au plan y annexé, il est stipulé ce qui suit :

1.- Les pignons des maisons numéros un, deux, trois et quatre sont et resteront mitoyens.

2.- Chacune des maisons devra recueillir ses eaux pluviales et ménagères.

3.- Aucune modification ou transformation ne pourra être faite ni imposée aux armoires, cheminées et portes existant actuellement.

5.- Le propriétaire du numéro trois du plan aura un droit de passage à pied et avec brouette sur une largeur d'un mètre, au pignon et derrière la maison numéro quatre pour aboutir à son jardin. »

Les vendeurs déclarent subroger purement et simplement les acquéreurs, qui acceptent, dans tous les droits et

obligations pouvant résulter pour eux de ces conditions particulières.

URBANISME

1) Les vendeurs déclarent que le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

2) En réponse à une demande d'informations visées aux articles 85 et 150 bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et à une demande informelle de renseignements urbanistiques complémentaires adressées par le Notaire Emmanuel LAMBIN soussigné à l'administration communale de Chapelle-lez-Herlaimont, cette dernière a, par courrier du 5 septembre 2016, fourni les renseignements suivants :

« Le bien en cause :

1) est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2) est reprise en zone d'aléa d'inondation moyen au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de la Sambre adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 11/10/2005 ;

3) n'est soumis à aucun règlement communal d'urbanisme ;

4) n'est pas situé dans un schéma de structure ;

5) n'a fait l'objet d'aucun rapport urbanistique et environnemental ;

6) n'est pas situé dans un plan communal d'aménagement ;

7) n'est pas concerné par un projet de révision du plan communal d'aménagement susmentionné ;

8) n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir en vigueur ;

9) n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1-I-1977 ;

10) sauf erreur ou omission, qu'en est-il de l'annexe située à l'arrière du bâtiment ?

11) n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

12) n'a fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique au sens du titre V du Livre IV ;

13) n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction aux règles urbanistiques dressé par les services communaux ;

14) ne fait l'objet d'aucune opération de remembrement des terres ;

15) n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

16) n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;

17) ne fait l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité ;

18) n'est pas situé dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté ;

19) n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

20) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

21) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193, ni classé en application de l'article 196, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites

- archéologiques visés à l'article 233 du Code précité ;
- 22) n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- 23) n'est pas inclus dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère ;
- 24) n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1Bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des Sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- 25) n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- 26) n'est pas classé ;
- 27) est actuellement raccordable à l'égout ;
- 28) bénéficie 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 ;
- 29) est soumis au plan d'alignement de Piéton approuvé par la décision du Conseil communal du 30/07/1953 ;
- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chapelle-lez-Herlaimont dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. (... on omet). »
- 3) Les vendeurs déclarent et certifient, qu'à leur connaissance, le bien :
- n'est pas traversé par un chemin ou sentier repris à l'atlas des chemins communaux et vicinaux ;
 - n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol destinée au transport de produits gazeux ;
 - ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement
 - n'est pas situé dans une zone SEVESO.
- 4) 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 § 1 et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.
- 5) Les vendeurs déclarent que le bien ne recèle, à leur connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à leur initiative sont conformes auxdites normes.
- En ce qui concerne l'annexe dont question ci-dessus dans la lettre de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont contenant les renseignements urbanistiques, les vendeurs déclarent qu'elle existait déjà lors de l'achat de la maison par leurs parents le 26 avril 1958 et que ni ces derniers ni eux-mêmes n'ont apporté de modification au bien depuis cette date.
- 6) Il est en outre rappelé que :
- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1 et 2 dudit Code 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.

POLLUTION DU SOL

Les comparants déclarent que leur attention est attirée sur l'entrée en vigueur du décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, entré en vigueur à l'exception de son article 21, et plus spécialement :

- 1) sur l'obligation d'investigation et, le cas échéant, d'assainissement qui pèsent sur les personnes visées au 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 (si l'acquisition s'est faite autrement que par voie successorale) quant à l'état de pollution de leur sol ;
- 3) sur la faculté ouverte à ces débiteurs de se dégager de cette obligation en se substituant un tiers préalablement agréé, tel que le cessionnaire, par application de la procédure organisée par le décret ;
- 4) sur la faculté dont dispose tout cédant au sens de l'article 85 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine de déclencher d'initiative une procédure d'investigation, débouchant, le cas échéant sur un assainissement du site, aux conditions visées au décret ;
- 5) 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 du contrat et notamment, à toute prise de possession effective, notamment par la consultation de l'inventaire des terrains à risque, actuellement toujours en cours de confection.

Les vendeurs déclarent :

- 1) ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur le bien pouvant engendrer une telle pollution ;
 - 2) ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur le bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
 - 3) qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation n'a été effectuée sur le bien vendu 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, les vendeurs sont exonérés vis-à-vis des acquéreurs 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.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Les vendeurs déclarent que le bien est une unité d'habitation visée à l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un procès-verbal de contrôle de conformité dressé par VINCOTTE le 11 décembre 2014.

Il en résulte que ladite installation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement.

Les acquéreurs reconnaissent qu'ils disposent d'un délai jusqu'au 12 février 2018 pour faire constater que les manquements ont été rectifiés à leurs frais. Ils seront tenus de communiquer leurs identités, la date du présent acte ainsi que l'autorisation de prolongation dont question ci-après à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

Les acquéreurs conservent toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés par les Notaires soussignés 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 l'organisme sont à leur charge.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie dudit procès-verbal antérieurement aux présentes et qu'ils reçoivent à l'instant l'original.

Ledit procès-verbal stipule que l'installation électrique doit être recontrôlée avant le 11 août 2016.

Par courrier électronique du 6 septembre 2016 le SPF Economie, Direction générale Energie - Division infrastructure et Contrôles a consenti aux acquéreurs un nouveau délai jusqu'au 12 février 2018 aux conditions suivantes :

« - le cas échéant, des mesures devront être prises pour que l'installation électrique ne présente pas un danger immédiat pour les personnes et les biens ;

- l'organisme de contrôle qui a effectué la visite de contrôle doit être mis au courant de cette prolongation.

Remarque : Cette prolongation de délai est uniquement un acte administratif par rapport à l'organisme de contrôle et ne soustrait en aucun cas le propriétaire de l'installation électrique de ses responsabilités concernant la sécurité de son installation. »

CERTIFICAT P.E.B.

Un certificat de performance énergétique du bien a été établi par Monsieur Olivier COPMANS à Leernes le 29 janvier 2014, mentionnant une consommation spécifique d'énergie primaire de « G - 681 KWh/m² an », code unique 20140129001540.

Les acquéreurs déclarent que le contenu de ce certificat leur avait été communiqué lors de la convention sous seing privé de vente et qu'ils reçoivent à l'instant l'original.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, les précédents propriétaires n'ont effectué au bien depuis le 1^{er} mai 2001 aucuns travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires ou mobiles (travaux effectués par deux ou plusieurs entrepreneurs intervenant ensemble ou successivement sur un chantier, nécessitant la présence d'un coordinateur - travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure) et que depuis qu'ils sont propriétaires, ils n'ont pas effectué au bien de tels travaux.

Les acquéreurs déclarent avoir été avertis par les Notaires soussignés des obligations à respecter dudit arrêté royal, et spécialement en ce qui concerne la désignation d'un

coordinateur et l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure.

PRIX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les Notaires soussignés certifient les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties au vu du registre national.

DECLARATIONS FISCALES

- 1) Les parties reconnaissent avoir reçu lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.
- 2) Après avoir reçu lecture par le Notaire Emmanuel LAMBIN soussigné des articles 62 § 2 et 73 du Code de la T.V.A., les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la T.V.A. tant en nom personnel qu'en tant qu'associés de fait ou d'assujettis établis à l'étranger, et ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent le présent acte un bâtiment avec application de la T.V.A.
- 3) Les parties déclarent avoir été averties des dispositions relatives à l'impôt sur la plus-value.

AUTRES DECLARATIONS

- 1) Les vendeurs déclarent :
 - n'avoir signé aucun mandat hypothécaire concernant le bien ;
 - que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, option d'achat ou droit de réméré ;
 - qu'il n'existe aucune cuve à mazout dans le bien ;
 - que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques ;
 - qu'il n'existe aucun panneau publicitaire sur le bien ;
 - n'avoir bénéficié, pour le bien, d'aucune prime de la Région ;
 - qu'il n'existe actuellement aucune procédure judiciaire concernant le bien et qu'ils n'ont pas connaissance qu'une telle procédure pourra prochainement être introduite.
- 2) Les comparants déclarent, chacun séparément, qu'ils n'ont introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'ils n'ont pas l'intention d'en introduire une.
- 3) Les comparants reconnaissent que les Notaires soussignés ont attiré leur attention en cas de constatation d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, et les ont avisés qu'il est loisible à chacun d'eux de

désigner un Notaire ou de se faire assister par un Conseil.

DEMANDE DE REDUCTION

-

