



15628

Notaire Patrick LINKER à Jumet

N° : LDB-2017/0364
Vente de gré à gré
Répertoire :
Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Patrick LINKER

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le dix-huit juillet,

Par-devant Nous, Maître Patrick LINKER, Notaire de résidence à Jumet, substituant son confrère Maître Marc WILMUS, Notaire de résidence à Etterbeek, empêché territorialement, ont comparu :

I. VENDEUR

Madame GILBOUX Danielle Jeanne Roberte Ghislaine, née à Charleroi le 25 octobre 1959, numéro national 59.10.25-018.56, de nationalité belge, épouse de Monsieur COULON Bernard Joseph Ghislain, domiciliée à 6001 Charleroi (Marcinelle), Rue de Nalinnes 440.

Laquelle déclare s'être mariée le 4 août 1989 à Charleroi sous le régime de la séparation des biens suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Philippe Lambin en date du 23 juin 1989, régime non modifié, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée « le ou les vendeur(s) »

II. ACQUEREUR

La société privée à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE », en abrégé « G.R.E. » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13/12/2004, publié au Moniteur Belge le 11 janvier 2005 sous le numéro 2005-01-11/0005929, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0870 896 088.

Pour laquelle se porte fort Monsieur BAREEL Stanislas William Marie-Louise Frédérique, né à Etterbeek le 3 octobre 1968, numéro national 68.10.03-149-95, domicilié à 1310 La Hulpe, avenue Ferne Francard 3.

Ci-après dénommée « le ou les acquéreur(s) »

III. INTERVENTION

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas protégé au titre de logement familial.

premier
feuillet

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials



5625192
Premier
rôle

Lesquels nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre eux de la manière suivante :

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE CHARLEROI (MONTIGNIES-SUR-SAMBRE) - HUITIÈME DIVISION

Dans un complexe immobilier à appartements multiples dénommé "Résidence Loiret" construit à front de la **rue Aimé Mignolet 19**, sur la parcelle de terrain d'une contenance selon titre de deux ares cinquante-cinq centiares quinze décimiliares, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0421A3 :

1. L'appartement de type A situé au premier étage et dénommé appartement A1, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall, salle de bain et water-closet avec lave-mains, living à rue et cuisine avec débarras, deux chambres à l'arrière avec balcon à usage privatif avec garde-corps, ainsi que la cave numéro onze sise au sous-sol.

- en copropriété et indivision forcée : neuf cents/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire : 0421A3P0004.

Revenu cadastral non indexé : 991 EUR.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par Maître Sylvain LINKER, alors à Charleroi, le 21 février 1980, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Charleroi le 21 avril 1980 volume 7521 numéro 1, que le vendeur a remis préalablement à ce jour à l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Ci-après dénommé « le ou les bien(s) »

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Madame GILBOUX Danielle est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 12 juin 1981 par le notaire Sylvain LINKER, prénommé, à l'intervention du notaire Fernand GILLIAUX, alors à Montignies-sur-Sambre, transcrit.

TITRE

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état connu au compromis de vente ~~se trouve dans son état connu ce jour~~, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

2. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

3. Servitudes et mitoyennetés - Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit com-

deuxième
feuillet



mun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

4.- Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

5.- Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à quatre cent septante-sept euros soixante-neuf cents (477,69 EUR). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

6.- Contrats de raccordement

troisième
feuillet

g D

f

k



L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

Les parties reconnaissent expressément que leur attention a été attirée sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir relevé l'index du compteur contradictoirement ou de l'avoir fait relever par un agent du distributeur, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

7.- Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.

8.- Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque, vide de tout mobilier et remis en état de propreté.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

Néant

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant le règlement de copropriété dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété.

Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Renseignement transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin de se voir délivrer les renseignements visés à l'article 577-11§2 du Code civil. Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant SEPI Immobilier, à Charleroi, a répondu par courrier daté du 24 mai 2017.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier et ils dispensent le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article, dont les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

Charges communes et provisionnement du fonds de réserve

Charges communes ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

- Charges extraordinaires

L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paie-

quatrième
et dernier
feuillet

ment est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

L'acquéreur déclare que les coûts, frais et dettes dont question ci-dessus et plus amplement décrits dans les renseignements fournis par le syndic lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son siège social actuel.

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

URBANISME - CODE WALLON DU LOGEMENT - DROITS DE PREEMPTION - PRIMES

1. Urbanisme

A. Information générale



Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune et sur le Géoportail de la Wallonie disponible à l'adresse <http://geoportail.wallonie.be/>.

En outre, il est rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis

B. Information circonstanciée du vendeur, imposée par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

Le vendeur, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du **plan de secteur**, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat

- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme (anciens règlements d'urbanisme) suivant(s) :

- le bien **n'est pas** concerné par un projet de plan de secteur ;

b) Autorisations en vigueur

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, à l'exception d'un permis d'exploiter délivré le 14/04/1981 pour le maintien en activité d'un réservoir enfoui de mazout d'une capacité de 5.200 litres ;

c) Documents d'information

- le bien fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 (renseignements urbanistiques) délivré le 12 juin 2017 dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...);

4. Zones à risque

- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que **l'inondation** comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique;

5. Etat du sol - information - garantie

Il n'existe pas de données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols).

6. Patrimoine naturel

- le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

C. Données techniques - Equipements

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- il **bénéficie** d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage », et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau;

- il **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.

D. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien qu'à propos de la situation urbanistique :

- s'agissant de la situation existante, sans préjudice du droit pour l'acquéreur de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil ou pénal en raison d'une infraction urbanistique (art. D.VII.24), il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

E. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

F. Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole", les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

G. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

H. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Le vendeur déclare que le constat d'inhabitabilité daté du 22 avril 2015 dont question dans les renseignements urbanistiques ne concerne pas le lot vendu mais l'appartement du rez-de-chaussée gauche, ainsi qu'il ressort d'un courriel de la Ville de Charleroi du 12 juillet 2017.

I. Division - Lotissement

Pas d'application

2. . Code wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes **est pourvu** de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

3. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

<http://agriculture.wallonie.be/apps/spip/wolwin/ecrire/legislation/D41/liste.htm>

4. Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, auteur de la présente convention, de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CITERNE A MAZOUT

1. Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien. *à l'exception des T*

2. Installations électriques

*T
remplacement de
chassis; la
facture est
remise ce jour
à l'acquéreur*

vg D

5

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981

Le vendeur déclare que l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 31 mars 2017 dressé par ACA il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 12 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de faire constater par le même organisme si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire 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 seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20170326002409 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Hervé LAMBERT le 26 mars 2017

Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

3. Citerne à mazout

La partie venderesse déclare qu'il ne se trouve dans le bien vendu aucune citerne à mazout, souterraine ou de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

La citerne commune est gérée par le syndic.

P R I X - QUITTANCE

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes, les comparants déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le **prix de CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (57.500,00 €)**.

Dont quittance, entière et définitive, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Provenance des fonds

Le notaire soussigné atteste que les paiements réalisés dans le cadre du présent acte sont effectués :

- à concurrence de cinq mille sept cent cinquante euros (5.750,00 €) antérieurement à ce jour en un virement(s) du compte numéro BE42 7360 1551 9054 sur le compte du notaire Marc WILMUS,

- et le solde, soit cinquante-et-un mille sept cent cinquante euros (51.750,00 €) présentement en un virement(s) du compte numéro BE42 7360 1551 9054 sur le compte du notaire Marc WILMUS.

Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur. Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

1. L'ACQUEREUR :

Droits d'enregistrement - acquisition d'une maison d'habitation - taux (art. 44, alinéas 2 à 4, et 44bis du Code des droits d'enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir reçu du notaire soussigné commentaire des articles 44 et 44bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare qu'il ne respecte pas les conditions visées à l'article 44 alinéa 2 dudit Code et qu'en conséquence la présente acquisition est définitivement imposée au tarif de 15% visé à l'article 44bis dudit Code sans possibilité de restitution.

Réduction (art. 53/56 du Code des Droits d'Enregistrement - habitation)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53/56 du Code des droits d'enregistrement.

2. LE VENDEUR :

Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent acte de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition. Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

3. Taxation sur les plus-values - information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA.
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas être un associé (commandité) d'une société en nom collectif (SNC), une société coopérative à responsabilité illimitée (SCRI) ou une société en commandite simple (SCS) assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une unité de T.V.A.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

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

2. Certificat d'identité et d'état civil

Le Notaire instrumentant certifie, tels qu'indiqués ci-avant :

- **l'identité des parties** (noms, prénoms et domiciles) établie au vu de documents d'identité probants au sens de l'article 11 de la Loi du quatre mai mil neuf cent nonante-neuf (carnet de mariage et/ou registre national et carte d'identité) ;

- **l'état civil des parties** (noms, prénoms, lieux et dates de naissance), au vu des pièces officielles requises par la Loi (registres de l'état civil, carnet de mariage et/ou registre national des personnes physiques).

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné certifie l'intitulé de comparution des sociétés comparantes.

3. Chacun des comparants déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
 - qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
 - qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
 - qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
 - que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

4. Loi contenant organisation du notariat

Le notaire a 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 proportionnels, 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'autre conseiller juridique. 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.

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours et que ce délai leur a suffi pour l'examiner utilement.

Les parties attestent que le Notaire instrumentant soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte ainsi que d'avoir été conseillées en toute impartialité.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, *la minute restant au*

notaire pour notre

Gillbours Danielle

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire LINKER Patrick à Jumet (Charleroi) le 18/07/2017, répertoire 15628

Rôle(s): 16 Renvoi(s): 1

Enregistré au bureau d'enregistrement CHARLEROI 1 (AA) le trente et un juillet deux mille dix-sept (31-07-2017)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 11286

Droits perçus: huit mille six cent vingt-cinq euros zéro eurocent (€ 8625,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire LINKER Patrick à Jumet (Charleroi) le 18/07/2017, répertoire 15628

Transcrit au bureau des hypothèques de : Charleroi 1 Le dix-neuf juillet deux mille dix-sept (19-07-2017)

Réf. : 43-T-19/07/2017-09155

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire transcription € 220,00

Total € 220,00

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME



[Handwritten signature in red ink]

Neuvième
et dernier
rôle