

N° :LDB-2017/0791

Vente de gré à gré

Répertoire : 03149

Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Marc WILMUS.

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le douze avril,

Devant Nous, Maître **Marc WILMUS**, notaire à la résidence d'Etterbeek, exerçant sa fonction dans la société « WILMUS MARC, Notaire », ayant son siège à 1040 Etterbeek, avenue d'Auderghem 328, et Maître **Edouard de RUYDTS**, notaire associé à la résidence de Forest, exerçant sa fonction dans la société « Edouard De Ruydts & Quentin De Ruydts, notaires associés », ayant son siège à Forest, Avenue Van Volxem 333, ont comparu :

I. VENDEUR

Monsieur **VERBINNEN Jean-Marc Fernand Romain** né à Gosselies, le quatre juin mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 57.06.04-227.19, divorcé, domicilié à 1440 Braine-le-Château, Rue de l'Abbaye 11.

Ci-après dénommé « 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 trois octobre mil neuf cent soixante-huit, domicilié à 1310 La Hulpe, Avenue Ferme-Francard 3, qui s'engage à obtenir la ratification dans l'année des présentes.

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

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 - huitième division - Montignies-sur-Sambre

Dans un complexe immobilier à appartements multiples dénommé « Résidence Loiret » sis **Rue Aimé Mignolet, numéro 19**, cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 0421A3 pour une contenance de 02 ares 56 centiares, et selon titre de 02 ares 56 centiares 15 dix-milliaires :

L'appartement de type B situé au second étage et dénommé B2 connu au cadastre sous section A, numéro 0421 A3 P0006 sous la référence #A2/D/C13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, salle de bains, water-closet avec lave-mains, living à rue et cuisine avec débarras, une chambre arrière avec balcon à usage privatif et garde-corps, ainsi que **la cave numéro 13**.

b) en copropriété et indivision forcée : 800/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire P0006

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base dressé par les notaires Sylvain Linker à Jumet et Fernand Gilieaux, à Montignies-sur-Sambre, le 21 février 1980, transcrit que le vendeur a remis préalablement à ce jour à l'acquéreur.

Revenu cadastral non indexé : cinq cents soixante-cinq euros (565,00 EUR).

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

Monsieur VERBINNEN Jean-Marc Fernand, soussigné, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur MASSON Jean-Louis, né le 26 janvier 1933, et son épouse Madame VANHAM Claudine Andrée Olive, née à Charleroi, le 25 mars 1934, à Charleroi, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, à l'intervention du Notaire Edouard DE RUYDTS, à Bruxelles, le 22 mars 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 1, le 28 mars 2017, sous la référence 43-T-28/03/2017-03994.

Monsieur MASSON Jean-Louis et son épouse Madame VANHAM Claudine Andrée Olive, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit depuis plus de trente ans à compter des présentes.

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. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état connu au compromis de vente, 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 commun 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 d'autre 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 **six cent cinquante-cinq euros quarante-trois cents (655,43 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

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.

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 et 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 présentement 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 7 mars 2018.

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 paiement 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. L'acquéreur a assisté à l'AG du 21/02/2018.

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)

1. Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 du CoDT, le vendeur déclare, sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Charleroi, le 28 novembre 2017, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie), que :

- * le bien est situé au plan de secteur de Charleroi en zone d'habitat ;
- * un permis d'exploiter délivré le 14/04/1981, et qui a pour objet « DOSSIER ARCHIVE A 2260 Maintien en activité d'un réservoir enfoui de mazout d'une capacité de 5.200 litres. », et dont les références sont : PX/1981/0076 (Délivré) (parcelle 08 A 421 A 3, Rue Aimé Mignolet - Montignies sur Sambre) - Demandeur à l'époque : Baticonfort - Syndic.
- * le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
- * le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- * le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
- * le bien est situé 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 partie 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.
- * le bien est situé sur le territoire communal 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 ;
- (...)
- * aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- * les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.
- (...)

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

Permis

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) visé à l'article 60 du Règlement général sur la protection de l'Environnement.

Pollution du sol (art.D.IV.99 CoDT) :

Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur l'entrée en vigueur du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel tout personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare de bonne foi :



1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols 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 éventuel.

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. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'autres mesures de gestion.

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 - Équipements

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

Pas d'application

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.

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 n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

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.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

2. Installations électriques

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 13/033 avril/ 2017, la société Certinergie AIB VINCOTTE il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 13 février 2013.

L'acquéreur 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 20161031000300 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Romain Idriss le 31/10/2016. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur.

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 l'immeuble vendu aucune citerne à mazout, souterraine ou de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

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 **VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 27.500,00)**.

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 deux mille sept cent cinquante euros (2.750,00 €) antérieurement à ce jour en un virement du compte numéro BE42 7360 1551 9054 sur le compte du notaire instrumentant
- et le solde, soit vingt-quatre mille sept cent cinquante (24.750,00 €) présentement en un virement du compte numéro BE42 7360 1551 9054 au nom de l'acquéreur sur le compte du notaire instrumentant.

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**, à l'exception des frais de délivrance du bien qui sont à charge du vendeur.

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 :

Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement.

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 se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et prie le Receveur de l'Enregistrement de bien vouloir verser le remboursement des soixante pour cent (60 %) des droits d'enregistrement perçus lors de son acquisition sur le compte numéro BE09 0834 7833 1857 ouvert au nom de Verbinnen Jean-Marc.

A cet effet, le vendeur déclare :

- qu'il a acquis le bien ici vendu aux termes de l'acte reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, à l'intervention du Notaire Edouard DE RUYDTS, à Bruxelles, le 22 mars 2017.

- que cet acte a été enregistré le 29 mars 2017 au bureau de l'Enregistrement de Charleroi I, Référence ACP (5), Volume 000, Folio 000, Case 4605, contre paiement de trois mille trois cents euros (€ 3.300,00) à titre de droits d'enregistrement.

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, le premier nommé conservant la minute.

Mention d'enregistrement	eRegistration - Formalité d'enregistrement
<u>Mention d'enregistrement</u> Acte du notaire Marc Wilmus à Etterbeek le 12-04-2018, répertoire 2018/03149 Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0 Enregistré au bureau d'enregistrement CHARLEROI 1 (AA) le dix-huit avril deux mille dix-huit (18-04-2018) Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5725 Droits perçus: trois mille quatre cent trente-sept euros cinquante eurocents (€ 3437,50) Référence STIPAD: Le receveur	

Mention d'hypothèque

eRegistration – Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marc Wilmus à Etterbeek le 12-04-2018, répertoire 2018/03149

Transcrit au bureau des hypothèques de : Charleroi 1 Le dix-huit avril deux mille dix-huit (18-04-2018)

Réf. : 43-T-18/04/2018-04575

Montant: deux cent trente euros

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

€ 230,00

Compte bancaire: ---

Le conservateur des hypothèques

POUR EXPEDITION CONFORME

