

N° :LDB-2017/0669
Vente de gré à gré
Répertoire : 02848
Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Marc WILMUS.

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le seize janvier

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 à l'intervention de Maître **Cathy BARRANCO**, notaire de résidence à Genappe, ont comparu :

I. VENDEUR

La Société Anonyme « **IMMOLIFE** », dont le siège social est établi à 1400 Nivelles, Rue de Namur n° 145, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire HEUNINCKX de Genappe, en date du 19/11/2001, publié aux Annexes du Moniteur belge du 4 janvier 2002, sous le numéro 20020104-261, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0476396989, TVA 476.396.989.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte du Notaire Didier BRUSSELMANS, à Berchem-Sainte-Agathe, le 11 avril 2017, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 mai 2017, sous le numéro 17063817.

Ici représentée, conformément à l'article 12 de ses statuts, par 2 administrateurs, nommés à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 18 mars 2016, publiée aux Annexes du Moniteur belge du 25 mai suivant sous le numéro 16072070, étant :

- Monsieur JACQUES Pascal, Germain Jacques Ghislain, né à Nivelles, le 29 avril 1965, Numéro National 650429147-85, domicilié à Waterloo, Drève Richelle 191.

- Madame UWIMBABAZI Bagambake, née à Goma (Congo), le 3 décembre 1972, Numéro National 721203-298-44, domiciliée à Waterloo, Drève Richelle 191.

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 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 - VINGT-QUATRIÈME DIVISION (RANSART)

Une maison de rapport avec dépendances, sur et avec terrain, sise **Chaussée de Gilly 370**, cadastrée ou l'ayant été d'après titre section B, numéro 229R pour une contenance de nonante centiares (90 m²), et d'après extrait cadastral récent section B, numéro 0229RP0000 pour une contenance de un are vingt-deux centiares (122 m²).

Revenu cadastral : neuf cent cinquante et un euros (951 €).
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 PROPRIÉTÉ TRENTENAIRE

La société anonyme « IMMOLIFE », précitée, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme « HULLBRIDGE ASSOCIATED », à Courcelles, aux termes d'un acte de vente reçu le 10 décembre 2001 par le notaire Réginald HEUNINCKX, à Genappe, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Charleroi le 5 février 2002 sous la référence 43-T-05/02/2002-01484.

La société anonyme « HULLBRIDGE ASSOCIATED » précitée en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame GUILLAUME Yvonne, à Charleroi, aux termes d'un acte de vente reçu le 29 mai 1996 par le notaire Philippe LAMBIN, à Fontaine-l'Évêque, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques à Charleroi le 6 juin suivant volume 11.791 numéro 7.

Madame GUILLAUME Yvonne prénommée en était propriétaire il y a plus de trente ans.

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.

L'acquéreur prend l'immeuble vendu sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé :

- soit pour mauvais état du bâtiment,
- soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, le vendeur déclarant qu'il n'a pas connaissance d'existence de vices cachés en ce compris de mэрule, d'asbeste ou d'amiante. L'acquéreur déclare, cependant, avoir parfaite connaissance de l'humidité présente dans la cave et dans certains logements. L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.
- soit pour vices du sol ou du sous-sol,

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 Breyne). 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, à savoir un acte reçu le 10 décembre 2001 par le notaire Réginald HEUNINCKX.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.

4.- Contenance

La contenance susénoncée 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 neuf cent quatre-vingt euros deux cents (980,02 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 contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du dit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes. Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

8.- Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

En ce qui concerne le rez-de-chaussée, l'acquéreur aura la jouissance du bien 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.

En ce qui concerne l'appartement du premier et les studios du second étage, l'acquéreur en aura la jouissance à partir de ce jour par la perception des loyers.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative (des conventions locatives).



Le vendeur déclare que les loyers (hors charges) s'élèvent actuellement à :

- * 435,00 € pour l'appartement du premier étage ;
- * 385,00 € pour le studio du deuxième étage droit ;
- * 450,00 € pour le studio du deuxième étage gauche.

Le vendeur paie à l'instant à l'acquéreur sa quote-part dans le loyer et les charges du mois en cours, savoir six cent quatorze euros cinquante-cinq cents (614,55 EUR). Dont quittance.

- Etat des lieux

Le vendeur déclare que des états des lieux ont été dressés. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit

- Garantie locative

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré la (les) garantie(s) locative(s) en sa possession, ainsi que les intérêts. Dont quittance.

- Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- Déclarations du vendeur

1) Pour la période entre la date convention de vente et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2) Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

- Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

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) :

- * Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- * Règlement général sur les bâtisses relatif à



Le vendeur déclare que les loyers (hors charges) s'élèvent actuellement à :

- * 435,00 € pour l'appartement du premier étage ;
- * 385,00 € pour le studio du deuxième étage droit ;
- * 450,00 € pour le studio du deuxième étage gauche.

Le vendeur paie à l'instant à l'acquéreur sa quote-part dans le loyer et les charges du mois en cours, savoir six cent quatorze euros cinquante-cinq cents (614,55 EUR). Dont quittance.

- Etat des lieux

Le vendeur déclare que des états des lieux ont été dressés. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit

- Garantie locative

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré la (les) garantie(s) locative(s) en sa possession, ainsi que les intérêts. Dont quittance.

- Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- Déclarations du vendeur

1) Pour la période entre la date convention de vente et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2) Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

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 ;

- 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 de ce qui suit : permis d'urbanisme délivré le 30/03/2010 et qui a pour objet « régularisation division d'un bâtiment en quatre logements », et dont les références sont PURB/2010/0010 (Délivré) (parcelle 24 B 229 R, Chaussée de Gilly - Ransart - Demandeur à l'époque : IMMOLIFE.

c) Documents d'information

- le bien fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 (renseignements urbanistiques) délivré le 20 décembre 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

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

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 **quatre logements**. 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.

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.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

- de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m², à l'exception des logements du deuxième étage pour lesquels un permis de location a été délivré en date du 9 mai 2017, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de la part du vendeur ;
- de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

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 notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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.

5. Fluxys

L'attention de l'acquéreur est attiré sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://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 le bien vendu.

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, **il a effectué sur le bien des actes** pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remet présentement ce dossier à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.

2. Installations électriques

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Les installations électriques ont fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 21 octobre 1996, la société Bureau Technique Verbrugghen a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu présentement un exemplaire original du procès-verbal des mains du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

les certificats de performance énergétique bâtiments résidentiels portant les numéros de certificat 20120328015204 ; 20120328015383 ; 20120328015485 ; 020120328015556 et se rapportant au bien, objet de la présente vente ont été réalisés

par Mr COPMANS Olivier, expert énergétique, le 28 mars 2012.
Le vendeur remet aux présentes les originaux de ces certificats à l'acquéreur.

4. 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 cent nonante-cinq mille euros (195.000,00 €).

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 dix-neuf mille cinq cents euros (19.500,00 €) antérieurement à ce jour en un/plusieurs virement(s) du compte numéro BE30 3630 8578 3911 de intitulé au nom de Picard-Martin sur le compte du notaire instrumentant ;

- et le solde, soit cent septante-cinq mille cinq cents euros (175.500,00 €) présentement en un virement du compte numéro BE30 3630 9857 8211 intitulé au nom de Gaby Real Estate sprl 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**. 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 :

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

Pas d'application

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

Pas d'application

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 être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0476.396.989.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur 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 WILMUS soussigné.

Mention d'enregistrement**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Marc Wilmus à Etterbeek le 16-01-2018, répertoire 2018/02848

Rôle(s): 16 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement CHARLEROI 1 (AA) le trente janvier deux mille dix-huit (30-01-2018)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 1318

Droits perçus: vingt-quatre mille trois cent septante-cinq euros zéro eurocent (€ 24375,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marc Wilmus à Etterbeek le 16-01-2018, répertoire 2018/02848

Transcrit au bureau des hypothèques de : Charleroi 1 Le trente janvier deux mille dix-huit (30-01-2018)

Réf. : 43-T-30/01/2018-01191

Montant: deux cent trente euros

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

€ 230,00

Compte bancaire: ---

Le conservateur des hypothèques

POUR EXPEDITION CONFORME

