

2025/22856

De l'après 2025

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE ONZE FEVRIER

Devant nous, Maître **François DELMARCHE**, notaire à la résidence de Charleroi (2ème canton), détenteur de la minute, à l'intervention et en présence par voie de visioconférence de Maître **Alexis BRAHY**, notaire à la résidence de Charleroi (1er canton).

COMPARAISSENT :

VENDEUR(S) :

La société à responsabilité limitée « GABY REALESTATE », en abrégé « G.R.E. », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13 décembre 2004, publié au Moniteur Belge le 11 janvier suivant, numéro 2005-01-11/0005929, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Alexis Brahy à Charleroi le 11 octobre 2023, publié au Moniteur Belge le 19 octobre suivant, numéro 23411373, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE0870.896.088.

Représentée en vertu de l'article 6 de ses statuts par la société anonyme **NORTHBROOK BELGIUM**, ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 367, constituée suivant acte reçu par Maître Gilberte Raucq, alors à Bruxelles, le 13 février 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge du 09 mars 1996, numéro 960309-271, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457281061 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE0457.281.061; elle-même représentée par son représentant permanent Monsieur Joël PICARD, numéro national 44.09.17-393.84, né à Morzine (France) le 17 septembre 1944, élisant domicile au siège de la société, nommé à ses fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la SRL **GABY REAL ESTATE** du 11 octobre 2023, publié à l'Annexe du Moniteur Belge le 19 octobre suivant, numéro 23411373.

Représenté par **Giovanna STRAZZERI**, collaboratrice de Maître François DELMARCHE, à Ransart et faisant élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant en vertu d'une procuration reçue en date du 29 janvier 2025 par le notaire Alexis Brahy à Charleroi et dont une copie dématérialisée sera déposée dans la Banque des Actes notariés (Naban).

ACQUÉREUR(S) :

Madame BLONDIAUX Delphine, née à Charleroi (D 1) le 12 février 1979, numéro national 79.02.12-312.31, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 6043 Charleroi (Ransart), Rue de Soleilmont 75.

Déclarant acquérir.

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelés ci-dessous les « comparants ».

Premier
feuillet
double



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Les comparants déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9,§3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat.

ELÉMENTS PRINCIPAUX DE LA VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit dans cet acte authentique de vente (ci-après : « acte ») aux conditions suivantes :

1. Bien vendu

52058 – Charleroi – 24^{ème} division – Ransart

Une maison de rapport avec toutes dépendances, sur et avec terrain, composé de deux appartements et deux studios, le tout sis chaussée de Gilly numéro 370, cadastrée d'après titre de propriété section B numéro 229 R pour une contenance de nonante centiares (90ca) et d'après matrice cadastrale récente section B numéro 0229 R P0000, pour une contenance d'un are vingt-deux centiares (1a 22ca).
Revenu cadastral non indexé 951,00€.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

Les comparants déclarent que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, etc.).

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu (ci-après « bien »). Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans cet acte.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

2. Historique de la propriété

Aux termes d'un acte du 29 mai 1996 (transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 1 en date du 6 juin suivant sous la référence volume 11.791 numéro 7), reçu par le Notaire Philippe LAMBIN, à Fontaine-l'Éveque, Madame GUILLAUME Yvonne, propriétaire depuis plus de trente ans, a vendu ledit bien à la société HULLBRIDGE ASSOCIATED, à Courcelles.

Aux termes d'un acte du 10 décembre 2001 (43T0502200201484) reçu par le Notaire Réginald HEUNINCKX, à Genappe, la société HULLBRIDGE ASSOCIATED, à Courcelles a vendu ledit bien à la société la société anonyme IMMOLIFE, à Nivelles.

Aux termes d'un acte du 16 janvier 2018 (43T3001201801191), reçu par le Notaire Marc WILMUS, à Etterbeek et le Notaire Cathy BARRANCO, à Genappe, La société anonyme IMMOLIFE, à Nivelles, a vendu ledit bien à la société privée à responsabilité limitée GABY REAL ESTATE à Bruxelles.

Acte de ratification de l'acquisition par porte fort en date du 16 janvier 2018 signé devant le Notaire Marc WILMUS le 03 juin 2019 (43-T-12062019-06467).

3. Prix du bien et paiement

Les comparants déclarent que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (325.000,00 €)**.

Le prix est payé de la manière suivante :

- une somme de seize mille deux cent cinquante euros (16.250,00 €), valant ce jour acompte sur le prix, a été versée du compte numéro BE09 3600 1052 9657 au nom de Delphine BLONDIAUX sur le compte de l'agence ;
- le solde du prix s'élevant à trois cent huit mille sept cent cinquante euros (308.750,00 €) et les frais liés à la vente, sont réglés par des fonds provenant du compte numéro BE09 3600 1052 9657 au nom de Delphine BLONDIAUX.

Dont quittance, ce qui signifie que le vendeur reconnaît que les montants versés valent paiement définitif du prix de vente.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est dispensée de prendre inscription hypothécaire d'office.

4. Frais liés à la vente

L'acquéreur paie tous les frais, droits et honoraires de cet acte, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

5. Déclarations des comparants

Chacun des comparants déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution – représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- ne pas faire l'objet d'une mesure qui limite sa capacité (faillite, être assisté ou représenté par un administrateur, être sous règlement collectif de dettes, etc.).

Le vendeur déclare en outre :

- que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption conventionnel ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien.

Enfin, chacun des comparants est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

Deuxième
feuillet
double

CONDITIONS DE LA VENTE

6. Logement familial

Pas d'application.

7. Liberté hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et de tout enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire non renseigné aux notaires ;
- que tous les éventuels travaux effectués dans le bien ont été payés en totalité.

Le notaire a consulté le registre des gages le **28 janvier 2025**.

8. Propriété

L'acquéreur devient propriétaire du bien dès la signature de cet acte.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

9. Occupation – Jouissance

Le bien est occupé par un tiers.

L'acquéreur a la jouissance du bien à partir d'aujourd'hui par la perception des loyers.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire des contrats de bail.

L'acquéreur sera tenu de respecter les contrats de bail en cours tout en conservant ses droits en tant que nouveau propriétaire du bien.

9.1. Etat des lieux

Le vendeur remet à l'acquéreur :

- les contrats de location en original, enregistrés (l'acquéreur est informé qu'il existe des dispositions légales imposant l'enregistrement du contrat de bail) ;
- les états des lieux ;
- les documents relatifs aux garanties locatives.

9.2. Garantie locative

La garantie locative est transférée aujourd'hui à l'acquéreur.

Pour ce faire, le vendeur donne tous les pouvoirs à l'acquéreur pour transférer le bénéfice de la garantie locative à son profit.

L'acquéreur est informé des obligations légales de dépôt de cette somme sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire (généralement appelé « compte garantie locative »).

10. Risques – Assurance

L'acquéreur est responsable des risques liés au bien dès la signature de cet acte. Il a donc intérêt à assurer le bien à partir d'aujourd'hui.

11. Relevé des index

Les comparants sont informés de l'importance de relever ensemble les index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques, certificats verts), gaz, *etc.*) et de transmettre ces relevés aux sociétés de distribution dans les 8 jours de la signature de l'acte.

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

12. Contributions - Taxes

L'acquéreur verse au vendeur la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours, soit un montant de mille cent sept euros huit cents (1.107,08 €).

Dont quittance, ce qui signifie que le vendeur reconnaît que le montant versé vaut paiement définitif de la quote-part du précompte immobilier. Le vendeur reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et paie la totalité.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, *etc.*), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

13. État du bien

Le bien est vendu et délivré dans l'état dans lequel il se trouvait à la signature du compromis de vente.

13.1. Vices

L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents (au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil) sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale, au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur reste tenu de tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

13.2. Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir réalisé des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

14. Servitudes – Mitoyennetés – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété du vendeur ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales. Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

15. Superficie

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à 5%, ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

16. Panneaux publicitaires – Enseignes

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

L'intervention du notaire se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

17. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Troisième
feuille
d'acte



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Les comparants sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé. Le vendeur remet ce dossier à l'acquéreur.

18. Contrôle de l'installation électrique

➤ **Relativement à l'appartement au rez-de-chaussée :**

Dans le procès-verbal du 22 mars 2018, l'organisme SOFISTES a constaté que l'installation électrique est conforme. L'acquéreur reconnaît être avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

➤ **Relativement à l'appartement du 1^{er} étage :**

Dans le procès-verbal du 22 mars 2018, l'organisme SOFISTES a constaté que l'installation électrique est conforme. L'acquéreur reconnaît être avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

➤ **Relativement au studio du 2^{ème} étage (sur la gauche) :**

Dans le procès-verbal du 09 novembre 2022, l'organisme BTV a constaté que l'installation électrique est conforme. L'acquéreur reconnaît être avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

➤ **Relativement au studio du 2^{ème} étage (sur la droite) :**

Dans le procès-verbal du 09 novembre 2022, l'organisme BTV a constaté que l'installation électrique est conforme. L'acquéreur reconnaît être avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

19. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

➤ **Relativement à l'appartement au rez-de-chaussée :**

Un certificat PEB portant le numéro CU 20241010000277 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Monsieur COLINET Laurent à Val d'Heure, le 10 octobre 2024. Il reprend le bien en classe énergétique F

➤ **Relativement à l'appartement du 1er étage :**

Un certificat PEB portant le numéro CU 20241010000375 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Monsieur COLINET Laurent à Val d'Heure, le 10 octobre 2024. Il reprend le bien en classe énergétique D

➤ **Relativement au studio du 2ème étage (sur la gauche) :**

Un certificat PEB portant le numéro CU 20230614032415 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Monsieur Lambert Hervé à Marcinelle, le 14 juin 2023. Il reprend le bien en classe énergétique E.

➤ **Relativement au studio du 2ème étage (sur la droite) :**

Un certificat PEB portant le numéro CU 20230614032622 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Monsieur Lambert Hervé à Marcinelle, le 14 juin 2023. Il reprend le bien en classe énergétique D.

20. Informations sur la situation urbanistique

20.1. Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de cet acte, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

L'acquéreur est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial¹ (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après 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.

20.2. Renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la ville de Charleroi, le 16 décembre 2024, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« 1. Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le(s) bien(s) précité(s) ;

Le(s) bien(s) est (sont) situés en zone d'assainissement collectif (24B0229/00R000) dans le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Sambre ;

Le(s) bien(s) n'est (ne sont) pas situé(s) dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;

Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php.

2. D'après notre base de données, le(s) bien(s) en cause, après le 01/01/1977, a (ont) fait l'objet de :

Permis d'urbanisme -régularisation division d'un bâtiment en quatre logements – N° PURB/2010/0010 – Demandeur(s) : SA IMMOLIFE – parcelle(s) concernée(s) : 52058B0229/00R000- Octroi collègue délivré le 30/03/2010 ;

3. 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 ;

¹ Ci-après « CoDT ».

Quatrième
et dernier
feuillet
double



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

4. 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 ;

...

23. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux) ;

...

34. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

...

46. Le(s) bien(s) a (ont) fait l'objet d'un permis de location pour 2 logements en date du 09-05-2017 valable 5 ans et donc actuellement périmé.

Observation :

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le Géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

5° Le service Urbanisme ne délivre pas de document de type « amnistie » (en application de l'article D.VII. 1er bis du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

6° Pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien : <https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>.

Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :

- Soit par courriel à l'adresse mail cadac@charleroi.be (de préférence).
- Soit par courrier : Service CADAC – Hôtel de Ville de Charleroi – Place Charles II, 14-15 à 6000 Charleroi.

Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée. »

Remarque : Les deux permis de locations (périmés selon la lettre de l'urbanisme dont question ci-dessus) ont été renouvelés tous deux lors de la séance du Collège communal du 11 juin 2024 datée du 14 juin 2024, valable 5 années. Les originaux des PV de ces deux séances sont remis à l'acquéreur à l'instant.

20.3. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage **de maison de rapport** et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du CICC.

20.4. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées/ bénéficie d'un égouttage ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

•

21. Zones inondables

Le notaire déclare que le bien :

- n'est pas traversé par un axe de ruissellement.
- ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

22. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

23. Code wallon de l'habitation durable

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un permis de location pour les deux studios du 2^{ème} étage, délivré le 14 juin 2024. Le vendeur remet la copie des deux permis de location à l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

24. Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien, aucun droit de préemption ou droit de préférence légal.

25. Gestion et assainissement du sol

Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou l'assainissement du sol.

25.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du **12 novembre 2024** (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :

« [...] *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ?* **Non**

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ?* **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. [...] »

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de chaque extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de chaque extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de chaque extrait conforme.

25.2. Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : **résidentiel**.

Les comparants renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

25.3. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les comparants déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

26. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

27. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

28. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

29. Primes

29.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- Primes énergie Wallonie ;
- Prime à la rénovation Wallonie.

29.2. Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;
- création d'un logement conventionné.

30. Observatoire Foncier Wallon

Les comparants déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.

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

FISCALITÉ

31. Déclarations fiscales

L'article 203 du Code des droits d'enregistrement est lu aux comparants : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit élué. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».

Droits d'enregistrement (impôt régional)

L'acquéreur déclare ne pas bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

32. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

33. Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR). Il est payé sur déclaration par le notaire.

34. Honoraire applicable

L'acquéreur déclare qu'il ne peut pas bénéficier du barème Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires parce qu'il possède d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit.

CLÔTURE

35. Projet de l'acte

Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet d'acte depuis plus de 5 jours ouvrables.

36. Libre choix du notaire

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit qu'ils ont de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil quand il existe entre eux, des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés.

37. Certification d'identité

Le notaire a vérifié l'identité des comparants sur base de leur carte d'identité et certifie les nom, prénom(s), lieu et date de naissance, numéro national et domicile de chaque partie personne physique sur base des données du Registre national.

38. Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés aux présentes, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile et siège mentionné au point 1.

39. Résolution des conflits

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture ou l'exécution de cet acte donnent lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés sur la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

40. Copie de l'acte et original

Si l'acte est reçu par plusieurs notaires, c'est le premier nommé dans l'acte qui en conserve l'original (la minute).

Une copie officielle de l'acte sera consultable en ligne dans NABAN, la Banque des actes notariés (source authentique), accessible via <https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>. Cette copie sera disponible après l'accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par le notaire instrumentant.

Chacun des comparants pourra également télécharger une copie de l'acte dans son coffre-fort digital personnel IZIMI (accessible sur www.izimi.be).

41. Avertissement relatif à la vérification des conditions d'octroi des primes et avantages

Le présent contrat peut avoir une incidence sur l'octroi ou le maintien, entre autres, d'avantages sociaux, de droits sociaux locatifs, de primes et de subventions et ce, pour les deux parties. Préalablement à cet acte, le notaire a expressément attiré l'attention des parties sur l'importance d'obtenir des informations complémentaires à ce sujet auprès des autorités compétentes.

42. Ombudsman

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

43. Pouvoirs

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

44. Portée de l'acte authentique

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi (2ème canton), en l'Etude, à la même date qu'indiquée en début d'acte.

Et après commentaire et lecture (intégrale en ce qui concerne les mentions visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions), les comparants ont signé ainsi que nous, notaire.

STRONER 6.

Certifiée conforme