

43-T-28/4/2008-6468

Le huit avril deux mille huit.

Devant Maître Annie D'HAeyer, Notaire à Dampremy, et Maître Bernard LEMAIGRE, Notaire à Montignies-sur-Sambre.

COMPARAISSENT:

Maître **THOMAS** Bernard, avocat à Charleroi (Montignies-sur-Sambre), rue de la Rivelaïne, 28/31, en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession de Madame **CNUUDE** Huguette Bertha, née à Gilly, le douze avril mil neuf cent trente et un, veuve, domiciliée en dernier lieu à Charleroi (Gilly), rue Nouvelle, 26 et décédée le vingt-quatre décembre deux mille six, nommé par ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Charleroi, le seize août deux mille sept.

V succession

Monsieur **DENAUW** Alain Marcel Ghislain (NN 631227.077.35), né à Montignies-sur-Sambre, le vingt-sept décembre mil neuf cent soixante-trois et son épouse, Madame **KAMBOURIS** Nicolette (NN 680502.094.48), née à Montignies-sur-Sambre, le deux mai mil neuf cent soixante-huit, domiciliés ensemble à Charleroi (Montignies-sur-Sambre), chaussée de Châtelineau, 187.

à l'Administration de Renvoi approuvé

Mariés à Montignies-sur-Sambre, le vingt-sept juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sans contrat et sans avoir modifié leur régime matrimonial à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Identifiés par leur carte d'identité.

Qui déclarent:

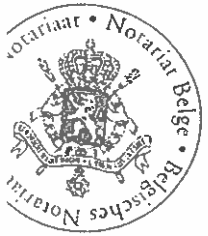
VENTE

Maître **THOMAS** Bernard, en sa qualité susvantée, vend aux époux **DENAUW** Alain-**KAMBOURIS** Nicolette :

CHARLEROI – cinquième division – (Gilly) – deuxième division

Une maison d'habitation avec toutes dépendances, garage et jardin en un ensemble situé rue Nouvelle, 26, cadastré section B, numéro 277 Z 3, pour une superficie d'environ deux ares septante-deux centiares. Revenu cadastral confirmé : 743,00 euros

Un/treizième indivis d'un bien repris au cadastre sous « cabine électrique » (anciennement sous parking) situé rue Nouvelle, cadastré section B, numéro 277 S 2, pour une superficie d'environ cinquante centiares. Revenu cadastral total : 3,00



K.N.
D.A.
W. à Gilly
Renvoi approuvé
K.N. D.A.

euros.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, aucune procédure en révision du revenu cadastral n'est en cours, ni susceptible d'être en cours en raison notamment de travaux qui auraient été effectués au bien depuis cinq ans.

TITRE DE PROPRIETE

Bien ayant appartenu aux époux FILIBERT Jean-CNUUDE Huguette pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jules de Thier, Notaire à Châtelineau, le vingt août mil neuf cent septante-quatre.

Monsieur FILIBERT Jean est décédé le vingt-six janvier mil neuf cent nonante-cinq, sans laisser de descendance et sans avoir pris de disposition testamentaire. Sa succession est recueillie pour la totalité en pleine propriété par son épouse Madame CNUUDE Huguette.

Madame CNUUDE Huguette est décédée le vingt-quatre décembre deux mille six, sans laisser ni descendant, ni ascendant et sans avoir pris de disposition testamentaire, laissant pour seule héritière actuellement connue sa cousine germaine, Madame CNUUDE José. Cette dernière a accepté ladite succession sous bénéfice d'inventaire par déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance de Charleroi le vingt-six mars deux mille sept. Une recherche généalogique est actuellement en cours pour déterminer l'identité éventuelle d'autres héritiers.

PLAN

a) A un acte reçu par Maître Henri Dincq, Notaire à Gosselies, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante-trois, est annexé un plan dressé le treize juin mil neuf cent septante-trois, auquel le bien ou partie du bien est repris et délimité sous numéro 46 liseré rouge.

b) La susdite « cabine électrique » (anciennement reprise sous « parking ») est reprise et délimité sous numéro 20 bord rouge, en un plan qui est demeuré annexé à un acte reçu par ledit Notaire Henri Dincq, le vingt-quatre mars mil neuf cent soixante-neuf.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de ces plans. Dont Décharge.

CONDITIONS



1) Le bien se vend:

- sous les garanties ordinaires de fait et de droit pour quitte et libre de charges privilégiées et hypothécaires et de tous empêchements généralement quelconques;

- avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent y être rattachées ou en dépendre sans recours contre la partie venderesse. La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu et qu'elle n'en a conférée aucune, sauf ce qui sera dit ci-après sous le titre "Conditions Particulières";

- dans son état actuel, sans que les acquéreurs ne puissent prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé :

- soit pour mauvais état des bâtiments,

- soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause,

- soit pour tous vices cachés, la partie venderesse s'exonérant de la responsabilité découlant de l'application des articles 1641 à 1648 du code civil,

- soit pour vices du sol ou du sous-sol,

- soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs sans recours contre la partie venderesse.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas de vice caché.

2) Les acquéreurs sont subrogés dans les droits et obligations de la partie venderesse vis-à-vis des sociétés minières ayant exploité le sous-sol, dans les effets des stipulations particulières rappelées ci-après et dans les conditions spéciales figurant à l'acte de division contenant cahier des charges du lotissement, reçu par Maître Henri Dincq, le vingt-six mai mil neuf cent septante et un, repris ci-après. Les acquéreurs reconnaissent en avoir reçu copie. Dont décharge.

3) Les acquéreurs en ont la propriété et la jouissance à compter de ce jour, à charge d'en supporter dès aujourd'hui également toutes taxes, contributions et impositions, de toute nature auxquels le bien vendu peut ou pourra être assujéti à dater de ce jour, en ce compris les éventuelles taxes de constructions de voiries, trottoirs ou autres équipements exécutés par les pouvoirs publics dont le coût est récupérable à charge des riverains.

4) L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que la police incendie couvrant le bien vendu cesse ses effets au plus tard dans les trois mois de la

seuiller

K.N. D.A



cession, sauf si son échéance est plus rapprochée.

5) La partie venderesse certifie que l'immeuble est libre d'occupation.

6) Les acquéreurs seront tenus de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et ils en paieront et supporteront toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de leur entrée en jouissance.

Ne font pas partie de la vente les compteurs, tuyaux et canalisations des services publics ou privés, dont la propriété serait revendiquée par la Commune, la Province, l'Etat ou une société concessionnaire.

7) Les parties reconnaissent expressément que les notaires ~~ont~~ attiré leur attention 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.

8) La partie venderesse déclare qu'elle n'a accordé à quiconque un droit de préemption ni de préférence et que le bien n'est l'objet à sa connaissance d'aucun droit de réméré, de préemption ou de préférence au profit de qui que ce soit, qu'il n'existe aucun litige en cours avec les voisins et qu'il n'existe à sa connaissance aucune infraction aux dispositions impératives de l'urbanisme concernant le bien vendu.

9) Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant d'une action relative aux droits réels immobiliers, ainsi que dans tous les droits que la partie venderesse aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale.

10) Après avoir été interrogés par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la partie venderesse a déclaré que depuis le premier mai deux mille un, elle n'a effectué au bien aucun travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un sur les chantiers temporaires ou mobiles (travaux effectués par deux ou plusieurs entrepreneurs intervenant ensemble ou successivement sur un chantier, nécessitant la présence d'un coordinateur).

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte précité reçu par Maître Jules de Thier, Notaire à Châtelineau, le vingt août mil neuf cent septante-quatre stipule ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES

Les conditions spéciales relatives au lotissement dont font parties les biens ci-avant vendus, sont figurées en un acte de division contenant cahier des charges du lotissement, reçu par le dit Me Dincq le vingt-six mai mil neuf cent septante et un. Ces conditions relatent notamment l'exonération minière au profit de la société des Houillères Unies du Bassin de Charleroi.

Le texte intégral de cette servitude et de diverses autres est repris dans le susdit acte.

Les acquéreurs aux présentes reconnaissent avoir entendu lecture des conditions et dispensent le notaire soussigné de les reproduire ici, les considérant comme telles.

Ils reconnaissent avoir reçu en outre, la copie du susdit acte du vingt-six mai mil neuf cent septante et un.

Il) au dit acte de Me Dincq du dix-neuf septante mil neuf cent septante-trois, il est encore stipulé :

Il est ici donné à connaître à l'acquéreur que le bien présentement vendu est traversé par un égoût communal.

Au plan prévanté dressé par les parties le treize juin mil neuf cent septante-trois il est stipulé que les murs et clôture à construire et devant séparer le bien présentement vendu du bien appartenant à Monsieur Raymond Cadlers à Gilly et portant le numéro 45 du plan de lotissement seront mitoyens ».

URBANISME : APPLICATION DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE (CWATUP)

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine:

I. La partie venderesse, ou le cas échéant son mandataire, déclare qu'au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Charleroi (Gilly), en date du dix janvier dernier, suite à l'envoi de la demande de renseignements notariaux (ANNEXE 49) adressée par les soins du Notaire Annie D'Haeyer, en date du vingt décembre dernier que:

a) L'affectation prévue par le plan est la suivante: **zone**

Troisième rôle

K.N

D. A

A
C



d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf;

b) le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans. Il a fait l'objet d'un permis de lotir n° 1L37 accordé le quatre mai mil neuf cent soixante-six.

II. le Notaire Annie D'Haeyer a donné à la partie acquéreuse les informations suivantes:

a) qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 paragraphes 1 et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Pour tous les travaux visés par les articles 84 paragraphes 1 et 2, alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine que la partie acquéreuse envisagerait de faire sur les biens vendus, elle sera tenue de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communales, provinciales ou de l'urbanisme sans avoir le moindre recours contre la partie venderesse et sans aucune intervention de cette dernière.

b) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

c) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

III. La partie acquéreuse déclare avoir été invitée préalablement à toutes opérations, et l'avoir fait, à vérifier auprès de l'Administration Communale, de l'Urbanisme et de toutes autorités publiques que les biens objet des présentes pourront recevoir la destination qu'elle envisage de leur donner.

IV. Par lettre en date du vingt décembre dernier, le Notaire Annie D'Haeyer, soussignée, a interrogé l'administration communale compétente pour connaître les renseignements urbanistiques concernant le bien vendu.

Par correspondance adressée au Notaire Annie D'Haeyer, soussignée, le dix janvier dernier, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux, l'Echevin de l'Aménagement et du Développement urbains de la Ville de Charleroi, nous a précisé :

« Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o, du Code

Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine:

Le bien en cause est situé - dans un périmètre - en zone Habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans

Le bien a fait l'objet du permis de lotir n°1 L 37 accordé le quatre mai mil neuf cent soixante-six, éventuellement périmé. »

V. La partie venderesse déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

VI. La partie venderesse déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activités économiques désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal;
- fasse l'objet d'un projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun.

VII. Mentions prévues par le Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

VIII. Assainissement du sol en Région Wallonne.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des prescriptions du Décret wallon du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, paru au Moniteur belge du sept juin suivant et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application du Décret wallon, la partie venderesse déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution.
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région wallonne.
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu.

IX. Citerne à mazout

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout enfouie dans le sous-sol, ni d'une cuve aérienne dont la capacité soit supérieure à trois mille litres.

PERMIS DE LOCATION

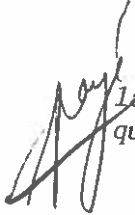
Les acquéreurs reconnaissent avoir été pleinement informés des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon en date du six avril mil neuf cent nonante-cinq, suivi d'un arrêté d'exécution en date du vingt juillet même année, instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Les acquéreurs

reconnaissent avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir, au besoin, un permis de location de l'immeuble prédécrit.

La partie venderesse déclare que le bien objet des présentes est équipé d'un détecteur de fumée conformément à la loi qui a pris cours le premier juillet deux mille six.

PRIX

Cette vente est conclue moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS, en acompte duquel dix mille euros ont été versés antérieurement, dont confirmation de quittance.

 Le solde est payé à l'instant, en espèces, par des fonds provenant de la comptabilité du Notaire D'Haeyer soussigné. Dont confirmation de quittance.

Les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

TAXATION SUR LA PLUS-VALUE

La partie venderesse reconnaît avoir reçu toutes informations utiles concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis situés en Belgique. Ils reconnaissent également avoir reçu toutes informations utiles quant aux conditions d'imposition et au calcul de la plus-value imposable.

DECLARATION PRO FISCO

Afin de bénéficier de la réduction des droits prévue à l'article 53-2 du Code des droits d'enregistrement, les époux Denauw Alain-Kamburis Nicolette déclarent qu'ils ne possèdent pas d'autres immeubles à l'exception d'une maison située à Charleroi (Montignies-sur-Sambre), chaussée de Châtelineau, 187, qui fait l'objet d'une mise en vente.

En conséquence, ces derniers se réservent le droit de demander la restitution du trop perçu après la réalisation de la vente dudit immeuble.

Les acquéreurs obtiendront leur inscription dans les registres de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien vendu dans les trois ans et pour une durée ininterrompue de trois années au moins.

Un extrait de la matrice cadastrale demeurera ci-annexé.

AUTORISATION DE VENDRE

Cette vente est réalisée de gré à gré en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Première Instance de Charleroi le trois avril deux mille huit dont une expédition demeurera ci-annexée.

DECLARATIONS.

Lecture est donnée:

- aux comparants des dispositions de l'article 203 du Code de l'enregistrement,
- à la partie venderesse des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, après quoi celle-ci précisent ne pas avoir la qualité d'assujettie,
- de l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Les Notaires certifient que les indications de l'état civil des comparants sont conformes aux documents officiels requis par la loi.

Dispense est donnée de prendre inscription d'office.

DONT ACTE.

Passé à Dampremy, en l'étude de Maître Annie D'Haeyer, détentrice de la minute.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur adressé par le Notaire Annie D'Haeyer en date du vingt-six mars deux mille huit, et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture intégrale de l'acte donnée par les Notaires aux comparants.

Les comparants signent avec les Notaires.

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros sur déclaration par Maître Annie D'Haeyer, Notaire soussigné.

2008/401/0607N

14 AVR. 2008

Enregistré à Charleroi le 14 AVR. 2008
Vente folio 13 case 11 n° 5 revet
Reste à payer mille sept cent cinquante euros.
Les Frais (13.750,00)

Signature

*ceux qui ont
prévu la signature
d'un notaire nul et d'usage
des nullités*

*H.N.
D.A.
A.
C.*

Signature

Signature

Signature

Signature

h.