

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR";

Lesquels comparants Nous ont requis de dresser, en la forme authentique, la convention suivante intervenue entre eux.

VENTE

Le comparant d'une part déclare par les présentes, avoir vendu à la comparante de seconde part, représentée comme dit est, qui accepte et déclare expressément acquérir le bien

suisant :

Ville de CHARLEROI/20ème division
Section de JUMET/3ème division
(D.C. 52363 - R.C. 16 euros)

Une parcelle de terrain en nature de pâture, sise
cadastrée d'après titre et actuellement cadastrée
sous section E, contenant vingt-quatre
ares dix centiares (24a 10ca), tenant outre à ladite rue, à
divers propriétaires ou représentants.

CONDITIONS

1. Liberté hypothécaire : Le bien est vendu sous les
garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et
libre de toutes dettes et charges privilégiées et
hypothécaires et de tous empêchements généralement
quelconques.

2. Propriété - Jouissance : L'acquéreur aura la propriété
dudit bien à partir de ce jour; il en aura la jouissance à
compter de la même date, par la possession réelle.

3. Servitudes : Le bien est vendu avec toutes les servitudes
actives et passives y attachées, continues ou discontinues,
apparentes ou occultes pouvant l'avantager ou le grever, sans
recours contre le vendeur. Toutefois, la présente clause ne
pourra donner à qui que ce plus de droits qu'il n'en aurait
en vertu d'un titre régulier et non prescrit ou en vertu de
la loi.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune
servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en

existe aucune et que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale, à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après sous le titre "Rappel des conditions spéciales".

4. Droits et actions du vendeur : Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien prédécrit font partie de la vente en ce compris :

- les garanties dont un tiers (entrepreneur ou architecte, par exemple) serait tenu vis-à-vis du vendeur ;
- tous les droits qu'il peut posséder du chef de dommages causés au bien vendu par des industries ou exploitations notamment minières, le vendeur déclarant ne pas avoir été indemnisé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires aient été indemnisés.

5. Etat du bien :

Le bien est vendu :

- dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de la conclusion de la vente. Les parties reconnaissent de commun accord que cet état n'a pas changé, l'acquéreur déclarent parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir visité récemment et en avoir vérifié l'état actuel, de sorte qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix en raison de l'état (vétusté ou autre cause) des bâtiments, sols ou sous-sols ;
- sans garantie d'absence de vices, même cachés (notamment mэрule, champignons ou parasites persistants, ...) pour autant qu'il ne soit pas établi que le vendeur connaissait ces vices et qu'il les a tus à l'acquéreur. A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de vices cachés quelconques ;
- sans garantie de contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ; les indications cadastrales ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement ;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

6. Impôts et charges : L'acquéreur supportera tous impôts et taxes à compter de son entrée en jouissance ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc... Les canalisations, conduites ou appareils généralement quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu ou sur celui-ci et dont la propriété serait justifiée dans le chef d'administrations publiques, de sociétés concessionnaires ou de tiers ne font pas partie de la vente.

7. Frais, droits et honoraires : L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires des présentes.

URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1. La partie venderesse déclare que le bien vendu est actuellement affecté à usage de terrain (pâture), et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation.

2. Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'à sa connaissance, le bien vendu est situé au plan de secteur actuellement en vigueur en zone d'habitat.

3. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit repris à proximité d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (anciennement périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUP).

4. La partie venderesse déclare en outre :

- qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 al. 1 à 3 du Code du Développement territorial (CoDT) et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al. 4 dudit Code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ou de toute autre réglementation ou législation en vigueur, n'a pas fait l'objet d'une proposition de classement ou de classement définitif et n'est pas situé dans une zone de protection particulière visée par la loi.

5. La partie venderesse confirme également avoir obtenu les autorisations nécessaires aux travaux qu'elle a entrepris dans l'immeuble pour autant qu'ils soient soumis à autorisation et elle déclare n'avoir pas connaissance d'un litige ni d'une infraction en ce qui concerne des travaux et/ou constructions qui auraient été effectués par elle ou par les propriétaires antérieurs.

6. Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, ni d'urbanisation, ni de bâtir, ni d'urbanisme, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, que le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

7. Conformément aux articles D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, une demande a été introduite par le Notaire soussigné, en date du huit mai deux mille dix-sept auprès de la commune de Courcelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du vingt-neuf mai deux mille dix-sept, cette dernière a répondu ce qui suit, relativement à l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux, ci-après littéralement reproduit :

1. Le bien est situé 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 pour le bien précité;

2. /

3. D'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation;

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

4. /

5. /

6. 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;

7. 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;

8. /

9. /

10. /

11. /

12. /

13. /

14. /

15. Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine

16. /

17. Le bien est actuellement raccordable à l'égout;

18. /

19. /

20. /

21. /

22. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.)

23. Nous vous renvoyons auprès du service voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien 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; de même 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, ...)

24. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal:

25. Le bien est repris en zone D du plan de développement à long terme (PDLT) de l'Aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud et donc soumis aux prescriptions du chapitre XVII sexies du CWATUPE, portant règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D du PDLT du BSCA.

Observation :

ZONE INONDABLE

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, le vendeur déclare que le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement ou ruissellement de cours d'eau.

ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

Les parties déclarent avoir été informées 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, remplacé par le Décret Wallon du cinq décembre deux mil huit paru au Moniteur Belge du dix-huit février deux mil neuf.

Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

- les obligations imposées par le décret naissent à tout moment, sur décision de l'administration (article 20) ainsi que d'office dans certains cas limitativement énumérés à l'article 21 §1^{er} dudit décret (cession, demande de permis d'environnement, faillite ou liquidation d'une activité figurant dans la liste, cession d'exploitation, dommage environnemental)
- la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de pollution peut être constitutive de déchets ;
- à ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire) est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles D.V.1 à D.V.4 du CoDT relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à

l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M.B 24/04/2007).

- en l'état du droit, il n'existe pas d'autre dispositif normatif (spécifique) en vigueur qui prescrive des obligations en termes d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol ; de même est discutée la question de savoir si l'exigence classique de bonne foi oblige le vendeur à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation. En effet, l'article 21 dudit décret imposant certaines obligations lors de toute mutation d'un bien repris dans la banque de données de l'état des sols n'est pas encore entré en vigueur et ne le deviendra qu'après un arrêté d'exécution.

Dans ce contexte, considérant l'état actuel des choses, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, après une jouissance paisible depuis des années du bien, -sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires (analyse de sol par un bureau agréé,...)- rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'usage d'un terrain (pâture), et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination actuelle du bien. Cependant, aucune analyse du sol n'ayant été effectuée sur le bien présentement vendu, 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, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du onze mars mille neuf cent nonante-neuf relatif aux permis d'environnement.

CODE WALLON DU LOGEMENT

(décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit)

La partie acquéreuse déclare avoir connaissance de l'exigence d'obtenir un permis de location pour certains logements et notamment les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés, les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots,...) et ce, dans les conditions prévues par la loi.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné atteste et certifie l'identité des comparants et la dénomination de la société, telles que reprises ci-dessus, établies sur le vu du registre national.

Pour autant que de besoin, les comparants plus amplement qualifiés ci-dessus autorisent expressément le Notaire instrumentant à mentionner dans le présent acte leur numéro d'inscription au registre national des personnes physiques.

REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement par la lecture que le Notaire instrumentant vient de leur en donner, ainsi libellé : "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 éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties".

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Notaire instrumentant déclare avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 nouveaux du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et attiré leur attention sur les sanctions qu'ils pourraient encourir en cas de fausses déclarations.

Interrogés à ce sujet, les vendeurs nous ont déclaré ne pas être assujettis ni immatriculés à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, même à titre occasionnel, ni être membres d'une unité TVA au sens de l'article quatre paragraphe deux du code

de la TVA, ne pas posséder de numéro d'entreprise, et ne pas être inscrits dans la Banque-Carrefour des Entreprises.

DECLARATION PRO FISCO

Dûment informé par le Notaire instrumentant, l'acquéreur reconnaît ne pas pouvoir bénéficier d'une quelconque réduction des droits d'enregistrement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture pour le présent acte s'élève à cinquante (50) euros.

DECLARATIONS

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a été effectué aucune visite de fonctionnaires de l'Administration du cadastre à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutées éventuellement faites et ce, depuis deux ans à dater de ce jour ;

- être informé de l'éventualité de la taxation sur la plus-value 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 ;

- ne pas être en mesure de bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement pour revente de l'immeuble dans les deux ans de son acquisition.

- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire et que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat ni aucun droit de réméré.

- qu'en ce qui concerne le bien, il n'a sollicité et obtenu aucune prime de quelque nature qu'elle soit et ce dans les dix dernières années.

T.V.A. : les comparants déclarent ne pas pouvoir récupérer la T.V.A. sur les frais du présent acte.

PRIMAUTE DE L'ACTE NOTARIE

Les comparants déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention intervenue entre eux antérieurement aux présentes, et ayant le même objet, le présent acte, qui est l'exact reflet de leur volonté, prévaudra.

DEVOIR D'INFORMATION DU NOTAIRE - DECLARATION

Chacun des comparants et signataires du présent acte se reconnaît parfaitement informé des dispositions de la loi du dix-huit juillet deux mille huit modifiant l'article neuf de la loi de Ventôse, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatorze août deux mille huit, par laquelle le Notaire instrumentant est tenu d'informer les parties que, en cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés entre les parties comparantes, chacune a la possibilité de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil.

Ils affirment avoir été parfaitement éclairés au sujet des droits, obligations et charges éventuelles découlant du présent acte, confirment avoir reçu du (des) notaire(s) soussigné(s) un conseil de manière impartiale, et déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent.

CAPACITE DES PARTIES

Chacun des comparants, et le cas échéant de ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil, qualité et domicile tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
- ne pas être en état de cessation de paiement ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jumet, en l'étude,

Date que dessus,

Les parties reconnaissent expressément qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes,

Lecture partielle (et intégrale des mentions obligatoires) et commentaires faits, conformément audit projet adressé par Nous aux comparants, et lecture intégrale faite des modifications apportées audit projet, les comparants, en leur dite qualité, ont signé avec Nous, Notaire.

POUR EXPEDITION CONFORME