*Etude du Notaire Sophie LEFEVRE SRL*
***site internet :*** *https://notairesophielefevre.be/*
***Successeur du Notaire Philippe GANTY***
*Avenue Paul Pastur, 155*
*6032 Mont-sur-Marchienne*

# COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier tel que décrit dans ce compromis aux conditions suivantes :

## 1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Le vendeur est Madame **SCHWAENEN Sylvia Geneviève Germaine**, née à Chartres (France) le 11 mai 1962, divorcée non remariée, domiciliée à 6001 Charleroi (Marcinelle), Rue de l'Abbé Perny 44.
Qui certifie ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ni souscrit de contrat de vie commune.

L' acquéreur est Madame **SIMAL Anne-Françoise Marie Thérèse Ghislaine**, née à Ottignies le 18 février 1976, célibataire, domiciliée à 6032 Charleroi (Mont-sur-Marchienne), Avenue Albert Ier 10 002.
Qui certifie ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale ni souscrit de contrat de vie commune, déclarant acquérir la pleine propriété du bien vendu.

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

## 2. Bien vendu

Les biens vendus :
**VILLE DE CHARLEROI - 11ème division - Marcinelle 2**
1) Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, sise Rue de l'Abbé Perny 44, cadastrée ou l'ayant été Section C numéro 100L3 P0000, pour une contenance d'un are quinze centiares (1a 15ca), tenant à ladite rue et à divers propriétaires.
Revenu cadastral non indexé : 446,00 €.
2) a) Un garage sur et avec terrain sis Rue des Trois Fontaines 26+, cadastré ou l'ayant été Section C numéro 88M6 P0000 pour une contenance de vingt centiares (20ca), tenant à ladite rue par une cour commune et par une servitude de passage dont question ci-après et à divers propriétaires.

b) Un/dix-neuvième (1/19) indivis dans une cour commune au profit de l'ensemble des garages desservis, cadastrée ou l'ayant été Section C selon titre ancien numéro 88W5 P0000 et selon titre et extrait cadastral de moins d'un an numéro 88A10 P0000.
Revenu cadastral non indexé : 69,00 €.

Rappel de plan
Tel que le garage est plus amplement repris sous lot 19 en un plan dressé par le Géomètre-expert immobilier Bernard LOSSEAU à Montigny-le-Tilleul le 3 juin 1980, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Yves Gillieaux à Charleroi en date du 27 juin 1980.
Ce plan délimite en outre, sous liseré rouge, la cour commune et sous teinte grise la servitude de passage, servitude de passage cadastrée selon extrait cadastral de moins d'un an Section C numéro 88B10 P0000.
Plan dont l'acquéreur a reçu copie.

Remarque :
Madame SCHWAENEN informe l'acquéreur qu'un immeuble à appartements multiples a été construit par la SA Vandezande, siège à Gilly, à côté de son garage à l'initiative de la SPRL ARGYLA, siège à Nivelles (maître d'ouvrage) et lui remet, à l'instant, ce qu'il reconnaît, le procès-verbal d'état des lieux avant travaux signé à l'époque entre parties.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :
- Les immeubles par incorporation ;

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.
Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

## 3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE EUROS (186.000,00 €)**.

Le paiement s'effectue comme suit :
- **À la signature de ce compromis :**
  L'acquéreur paie une somme de **DIX-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00 €)**, par virement du compte BE34 0013 1673 5590 ouvert au nom de SIMAL Anne-Françoise sur le compte bnp tiers du Notaire Sophie Lefèvre.
  Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte).

- **À la signature de l'acte** :
  L'acquéreur paie le solde du prix s'élevant à **CENT SOIXANTE-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (167.400,00 €)**. Il déclare que ce montant sera payé par un financement.

## 4. Frais liés à la vente

À la signature de l'acte **l'acquéreur paie** les frais suivants :
- les droits d'enregistrement ;
- les frais de dossier ;

Le 20 mai 2025
A Mont-sur-Marchienne





- les honoraires ;
- la TVA sur les frais et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un financement pour l'achat du bien, il paie aussi les frais de ce financement.

L'acquéreur doit payer ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

**Le vendeur paie** :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente ;
  - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, *etc.*
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
  - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; *etc.*

**Le vendeur paie en plus les vacations suivantes :**
*Urbanisme 30€ htva
*Origine de propriété 20€htva
*Bdes : 30€ htva
*Vacation cartes walonmap 20€htva
*Vacation cadastre et plan cadastral : 25€ htva
Si plusieurs parcelles vacations : 25€ une fois

*Frais rédaction du compromis à charge du vendeur : 250htva

## 5. Condition suspensive d'un financement

Cette vente n'est pas conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur. Il reconnaît avoir été informé que, par cette renonciation, la vente est parfaite dès la signature de la présente convention.

## 6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard dans les quatre mois des présentes. L'acquéreur précise qu'il a remis son renom pour le 31 juillet 2025.

Attention : vis-à-vis de l'administration, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement tenus au paiement des droits d'enregistrement dans le délai légal, sous peine d'amendes.

Les signataires sont informés qu'ils peuvent chacun choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).
Les signataires doivent communiquer ce choix au plus tard dans les 8 jours calendrier de ce compromis.

- Le vendeur a choisi le notaire Sophie LEFEVRE, à Mont-sur-Marchienne.

- L'acquéreur a choisi le notaire Sophie LEFEVRE, à Mont-sur-Marchienne.

## 7. Déclarations des signataires

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant de ce compromis.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- 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 vendu.

Enfin, chacun des signataires 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.

# Conditions générales de la vente

## 8. Revenu cadastral

Le revenu cadastral non indexé des biens est de respectivement 446,00 € et 69,00 €.
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

## 9. Situation hypothécaire

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque.
Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- privilèges ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;



- durée de la garantie : de la signature du compromis jusqu'à la signature de l'acte, pendant une durée de **4 mois au maximum** après la date de la signature de ce compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans ce compromis. La période entre la signature de ce compromis et la réalisation des conditions suspensives est limitée à **6 mois au maximum**, à compter de la signature de compromis;
- versement d'une garantie sur le compte tiers du notaire représentant au moins 5% du montant du prix ;
- la convention doit être **datée**. La convention **non-électronique** doit être signée par l'acquéreur en présence du notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs. La convention électronique ne peut être signée par l'acquéreur seulement après que cette convention ait été discutée avec le notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs.

Les conditions générales et l'IPID concernant cette police d'assurance de décès sont disponibles chez le notaire, rédacteur de la présente convention.
L'acquéreur déclare que :

- ce compromis est conforme aux échanges (oraux ou écrits) qu'il a eu avec le notaire et/ou son collaborateur ;
- il a pu poser toutes ses questions au notaire ou à son collaborateur, préalablement à la signature de ce compromis ;
- il a répondu de bonne foi à toutes les questions qui lui ont été posées.

Les conditions générales et l'IPID concernant cette police d'assurance de décès sont disponibles chez le notaire, rédacteur de la présente convention. Ces documents peuvent également être obtenus auprès de la SC Assurances du Notariat (rue de la Montagne 34 à 1000 Bruxelles, e-mail: info@anvzn.com)

# Signatures

**Le vendeur et l'acquéreur sont tenus d'exécuter leurs engagements de bonne foi.**

Fait en trois originaux en l'étude du Notaire Sophie LEFEVRE, à Mont-sur-Marchienne.
Le 20 mai 2025

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire. Un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

Signature(s) vendeur(s) /
Le 20 mai 2025
À Mont-sur-Marchienne

Signature(s) acquéreur(s)

- *qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;*
- *qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.*

*L'acquéreur déclare expressément que le notaire soussigné l'a informé des sanctions applicables figurant au cinquième paragraphe de l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.*

## 40. Honoraire notarial réduit

**Honoraire au barème Jbis**

Les acquéreurs déclarent être dans les conditions requises pour bénéficier de la réduction de l'honoraire notarial, à savoir :

- acquérir un bien qui est un immeuble (éventuellement en cours de construction) ou un terrain à bâtir destiné uniquement à l'habitation ;
- acquérir en personne physique et en pleine propriété ;
- tous les acquéreurs déclarent qu'ils occuperont le bien comme habitation propre et unique pour la totalité OU sous la forme partagée d'habitation kangourou, maison de soins ou habitat groupé ;
- tous les acquéreurs s'engagent à fixer leur domicile dans le bien dans l'année de la signature de l'acte authentique (ou de la réception provisoire en cas d'immeuble en cours de construction)
- aucun acquéreur ne possède d'autres droits sur un bien immobilier en Belgique ou à l'étranger.

# Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

## 41.Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît que le notaire rédacteur de ce compromis et qui porte son cachet, l'a informé de l'assurance accident qu'il a souscrit auprès de la **SC Assurances du Notariat** et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- assurance **gratuite** pour l'acquéreur ;
- risque assuré: le **décès accidentel** ;
- personnes assurées: acquéreur **personne physique** ;
- sinistre: le décès accidentel d'un ou plusieurs acquéreur(s) ;
- montant de la garantie: la quote-part de(s) acquéreur(s) décédé(s) dans le prix de vente sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du décès/des décès, augmentée des frais, droits et honoraires de mutation, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes et éventuels intérêts conventionnels ou moratoires, avec un maximum absolu de 250.000 EUR ;
- **limitation générale: 250.000,00 EUR** par évènement qui donne lieu à la garantie, quel que soit le nombre de conventions et le nombre d'acquéreurs ;





- enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare ne pas avoir signé de **mandat hypothécaire** concernant le bien vendu.

Le notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

**Condition suspensive**

La vente est réalisée sous la condition suspensive d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés. Ces accords doivent intervenir au plus tard à la signature de l'acte.
Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

## 10.Propriété

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de **la signature de l'acte**.

## 11.Occupation – Jouissance

- **Maison :** Le bien vendu est occupé par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.

  Le vendeur s'engage à, au plus tard au moment de la signature de l'acte :
  - remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, *etc.*) ;
  - rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
  - mettre le bien dans un état normal de propreté.

  L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.
  Le vendeur s'engage à ce que le bien vendu soit vide et nettoyé au plus tard la veille du jour de la signature de l'acte. Le relevé des compteurs devra en outre être effectué à ce même moment, et ce de manière contradictoire. A cet effet, les parties conviennent dès à présent de visiter ensemble le bien vendu et ce la veille de la signature de l'acte notarié

- **Garage** : Le bien vendu est occupé par un locataire.

Cependant, la venderesse s'engage à lui adresser un renon, de telle façon que le garage soit libre de toute occupation pour le 1er juillet prochain.
À la signature de l'acte, l'acquéreur aura donc la jouissance du garage par la prise de possession réelle.

## 12.Risques – Assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés aux biens vendus jusqu'à la signature de l'acte.
Le vendeur déclare que les biens vendus sont assurés contre l'incendie et les risques connexes.
Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.
Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance des biens vendus.

Si l'entrée en jouissance de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant des biens couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

## 13.Relevé des index

Lors de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, les signataires devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, *etc.*) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

## 14.Contributions – Taxes

**Le précompte immobilier**
L'acquéreur versera au vendeur la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.
Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

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

## 15.État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état actuel**. L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.
Il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire

**15.1. Vices**
Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, 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.

⚖ Des vices au sens des articles 1641 et suivants du Code civil.

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.

**15.2. 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 fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.



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

## 37. Gestion des ressources du sous-sol

L'acquéreur a accepté de signer le compromis sans attendre d'être en possession de la Fiche d'Informations Sous-sol (wallonie.be) (FISS).
Le vendeur s'engage à remettre la FISS à l'acquéreur au plus tard à l'acte authentique de vente.

## 38. Certibeau

Le vendeur déclare :
- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

# Fiscalité

## 39.Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, *etc.*)

**Les droits d'enregistrement**
Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

**38.1. 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.

**38.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur**
Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

**38.3. Réduction**
L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement.

**a. Réduction des droits d'enregistrement**

*L'acquéreur déclare solliciter le bénéfice du taux réduit et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il déclare à cet effet :*
- *qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;*

**31.2. Destination non contractualisée**
L'acquéreur déclare destiner le bien à l'usage suivant : résidentiel.
Le vendeur :

- prend acte de cette déclaration ;
- déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à cette destination de résidentiel;
- déclare qu'il ne prend aucun engagement sur l'état du sol.

Les signataires 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.

**31.3. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol**
Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

## 33.Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout ou à gaz.

## 34.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 vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

## 35.Primes

**34.1. 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.

**34.2. 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.

## 36.Observatoire foncier

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



## 16.Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte reçu par les Notaires Jean-Paul ROUVEZ à Charleroi et Olivier VANDENBROUCKE à Lambusart en date du 8 septembre 2010, contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

*« RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES*

*- L'acte prévanté reçu par le notaire Philippe GANTY, à Mont sur Marchienne, le quinze mars mil neuf cent nonante six stipule textuellement ce qui suit :*

*En outre, la présente vente a lieu sous les charges et conditions particulières relatées en l'acte reçu par le notaire Gheens soussigné, en date du treize mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre, reprenant celles relatées dans l'acte reçu par le même notaire le treize décembre mil neuf cent septante sept, lesquelles charges et conditions sont ici textuellement reproduites :*

*En outre, la présente donation a lieu sous les charges et conditions particulières relatées en l'acte reçu par le notaire Van Bastelaer le vingt-huit août mil neuf cent trente et un; lesquelles charges sont ici textuellement reproduites :*

*Les acquéreurs ne pourront sans l'assentiment écrit de la société venderesse 1° modifier les constructions et leurs dépendances ou la partie des jardins qui séparent les constructions de la voie publique. 2° élever des clôtures, constructions et dépendances quelconques sur les terrains vendus.*

*Ils devront respecter les servitudes établies à charge des biens vendus, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, égouts, téléphones, télégraphes, fils électriques et autres services semblables.*

*Toutes les stipulations du présent article constituent des servitudes passives à charge des biens vendus et des servitudes actives au profit de tous les autres biens ayant appartenu ou appartenant à la société venderesse et situés dans la même parcelle cadastrale que le bien vendu.*

*Si des travaux nouveaux de pavage ; trottoir, canalisation étaient jugés nécessaires par la société venderesse, les acquéreurs s'engagent à supporter une part du coût de ces travaux calculée en proportion de l'étendue de la façade des biens desservis par le travail nouveau.*

*Les différents qui pourraient s'élever à ce sujet et d'une manière générale au sujet de l'application des prescriptions des arrêtés royaux des douze février mil neuf cent vingt-quatre et trente et un janvier mil neuf cent vingt-neuf seront tranchés par la société nationale des habitations et logements à bon marché et en dernier ressort par le ministre de l'industrie du travail et de la prévoyance sociale.*

*(.. )XII Les murs séparant les biens vendus de ceux contigus appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse sont mitoyens sur toute leur étendue ; les cheminées et armoires pouvant s'y trouver continueront à subsister.*

*- L'acte prévanté reçu par le notaire Olivier GILLIEAUX, à Charleroi le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante huit, stipule textuellement ce qui suit :*

*CONDITIONS SPECIALES — SERVITUDES*

*L'acte prévanté reçu par le notaire Yves GILLIEAUX, prédécesseur du notaire soussigné, le vingt-sept juin mil neuf cent quatre-vingt, portant vente d'un garage et d'un/dix-neuvième indivis de la cour commune à usage de servitude de passage faisant partie de l'ensemble dont fait partie le bien ci-dessus décrit, stipule textuellement ce qui suit :*

*1. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales, ainsi que les conduites enterrées conduisant ces eaux à la chambre de visite marquée C.V. au plan, sont communes aux dix-neuf lots.*

*2. L'aire d'accès aux garages, sous liseré rouge au plan, est commune aux dix-neuf lots. Il est donc créé sur cette cour commune, une servitude de passage au profit de l'ensemble des garages et à charge de chaque garage particulier.*

*3. L'entretien et les charges des parties communes reprises sous 1 et 2 se répartiront à frais égaux entre les dix-neuf lots.*

*4. Une servitude d'accès aux garages faisant l'objet du plan est créée par les vendeurs sur leur fonds restant leur appartenir pour avoir accès de la cour commune à la rue des Trois Fontaines. Cette servitude est telle qu'elle figure et est teintée en gris au plan resté ci-annexé.*

*5. A partir de la chambre de visite marquée C.V. au plan, une servitude d'écoulement d'eau de toiture est créée dans l'égout appartenant aux vendeurs dont le tracé approximatif est indiqué au plan.*

*6. Tous les murs de séparation des garages sont déclarés mitoyens.*

*Le mur compris entre les points 1 et 7 du plan est mitoyen, chaque acquéreur sera donc propriétaire de la mitoyenneté concerne par son lot.*

*7. Chaque acquéreur est propriétaire de la partie de toiture qui couvre son lot.*

*Il est en outre encore stipule ce, qui suit :*

*Les propriétaires ou locataires disposent de leur garage proprement dit comme ils le désirent. Quant à la cour, elle est commune à tous les usagers. Aucun véhicule ou objet quelconque ne peut séjourner dans cette cour, sinon le temps nécessaire pour entrer ou sortir des garages.*

*La vitesse autorisée dans la cour et dans le passage donnant accès à la rue des Trois Fontaines est limitée à dix kilomètres/heure maximum.*

*Aucun déchet, ordure ou dépôt d'huile de vidange ne pourront être laissés dans la cour commune ou dans le passage.*

*La servitude de passage teintée en gris au plan prévanté doit rester libre de tous obstacles quelconques.*

*Dès à présent, Monsieur et Madame GRISEZ consentent toutes autorisations aux copropriétaires des garages dont s'agit pour placer aux frais des copropriétaires des garages, toutes canalisations d'eau et d'électricité souterraines dans la servitude de passage et pour autant que l'assiette de ladite servitude soit remise en parfait état*

*Les présentes clauses étant insérées dans tous les actes de vente de garages pris dans l'ensemble dont s'agit, tous les acquéreurs actuels et futurs d'un garage seront tenus de se conformer aux prescriptions dont question ci-avant et à les imposer à tous successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres.*

*D'autre part, il est porté à la connaissance de la partie acquéreuse que l'acte du vingt-cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt reçu par le notaire Yves GILLIEAUX, prédécesseur du notaire soussigné, stipule notamment ce qui suit :*

*Monsieur CONTARDI, acquéreur du garage numéro 3, ayant l'intention de raccorder son garage à l'installation électrique, pour le cas où d'autres propriétaires de garages seraient désireux de se raccorder à ladite installation, ils devront supporter par garage, la somme de mille huit cents francs. »*

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.

## 17.Superficie du bien

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

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.
Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

## 18.Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur les biens vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

## 19.Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.



## 30.Code wallon de l'habitation durable

L'attention des signataires 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 vendu n'est pas concerné par un **permis de location**.
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé.**

## 31.Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur les biens vendu, aucun droit de préemption légal ou droit de préférence légal.

**Condition suspensive**
La vente est faite sous la condition suspensive du non exercice des droits de préemption et de préférence.

## 32.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 du sol ou l'assainissement du sol.

**31.1. Information préalable**
Pour chaque parcelle vendue, les extraits conformes de la Banque de Données de l'État des Sols, datés du 07 avril 2025 et du 13 mai 2025 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énoncent 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(s) (l')extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) 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 vendu ;
- 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(s) (l')extrait(s) conforme(s).

*6°Si le(s) bien(s) concerné(s) est(sont) repris aux points 13 à 20, 38, 43 et 56, nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule Patrimoine remarquable de la Ville de Charleroi, à l'adresse mail patrimoine.remarquable@charleroi.be.*

*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.*

*Zone d'assainissement collectif : oui*
*Si oui, Voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : oui*
*Voirie équipée en eau : oui*
*Voirie équipée en électricité : oui*
*Voirie dotée d'un revêtement solide : oui*
*Voirie d'une largeur suffisante : oui*
*Plan d'alignement : oui*
*Pas de renseignements en notre possession. »*

**26.3. Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.
Le vendeur confirme que lors de son achat en 2010, la véranda existait déjà et n'était neuve.

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 ;
- les biens vendus sont actuellement affectés à usage de maison unifamiliale et de garage 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.

**26.5. Équipement**

Concernant la maison, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

## 28.Zones inondables

Le vendeur déclare que les biens vendu 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.

## 29.Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que les biens vendu 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.
  Plus d'informations sur CICC



## 20.Sanctions en cas de non-respect des engagements

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre peut lui envoyer une mise en demeure.

Si l'obligation n'a pas été exécutée dans les 15 jours, celui-ci peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin (résolution de la vente)** sans intervention préalable du juge. Dans ce cas, une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix et le paiement des droits d'enregistrement sont dus par le signataire en défaut.

Attention : la nullité de la vente a des conséquences fiscales.

Si **l'acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, **de plein droit** et sans mise en demeure.
Si **à cause du vendeur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus par le **vendeur** à l'acquéreur, **de plein droit** et sans mise en demeure.
Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

## 21.Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés à ce compromis, jusqu'à la signature de l'acte, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile ou siège mentionné au point 1.

## 22.Résolution des conflits

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

## 23. Agent immobilier

Cette vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence PAS-IMMO représentée par Loïk Crabeck, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 517.936 , dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur. Le notaire est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de signature de l'acte, de retenir le montant de ses honoraires dans le décompte du vendeur et de les lui verser dès la signature de l'acte, le vendeur lui donnant tous pouvoirs à cette fin.

# Conditions administratives de la vente

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

## 24.Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'importance du 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, qu' **aucun travaux** pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu ; le vendeur remettra cependant, le jour de l'acte à l'acquéreur, un dossier concernant les travaux d'assainissement de la cave et ses garanties, les travaux à me cheminée et aux tabatières,, la clôture et la chaudière et le chauffe-eau, dossier qui sera remis à l'acquéreur le jour de l'acte au plus tard.

## 25.Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du 23 janvier 2012 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme Bureau Technique Verbrugghen a constaté que l'installation électrique **est conforme**.
À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal ainsi que les schémas unifilaires et de situation.

## 26.Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat PEB portant le numéro 20250325023325 et dont l'acquéreur reconnait avoir reçu une copie, a été établi par l'expert GERARD Benoît , en date du 25 mars 2025. Il reprend le bien en classe énergétique E.

Pour plus d'information Certificat PEB Région wallonne

## 27.Informations sur la situation urbanistique

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

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, *etc.*) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.
(Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, *etc.*)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, *etc.*) ne peuvent être effectués sur le bien qu'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.

**26.2. Demande de renseignements urbanistiques**
Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune de Charleroi le 28 avril 2025, dont l'acquéreur a reçu copie, que :



*« 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) situé(s) en zone d'assainissement collectif 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.*

*Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :*

*•Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;*

*•Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;*

*•Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;*

*Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) 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 ;*

*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...) ;*

*Il n'a pas été possible d'établir la zone dans laquelle le(s) bien(s) est(sont) repris dans la banque de données d'état des sols ; que le site internet contenant cette information rencontrait des dysfonctionnements lors de l'élaboration de ce document ;*

*Observation :*

*Pour rappel :*

*1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) 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° 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 Vauban, 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.*