

Cet acte contient huit feuillets et pas d'annexe.

L'an deux mille treize,

Le dix-sept octobre,

Devant Nous, Maître **François MATHONET**, Notaire à Liège, détenteur de la minute et Maître **Charlotte LABEYE**, notaire associé de la Société civile de droit commun "Jean DENYS & Charlotte LABEYE, notaires associés" ayant son siège à Flémalle.

ONT COMPARU

De première part :

La Société Anonyme "**FECH**", ayant son siège social à 4053 Embourg, Corniche de la Gloriette, numéro 14, inscrite au registre des personnes morales à Liège sous le numéro TVA BE 0479.902.748; société constituée suivant acte reçu par Maître André WISER, alors Notaire à Liège, le vingt et un mars deux mille trois, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf avril deux mille trois sous le numéro 20030409/0040892; les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par procès-verbal rédigé par Maître François MATHONET, Notaire à Liège, le vingt-six janvier deux mille douze, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze février deux mille douze sous le numéro 0037677.

Ici représentée en vertu de l'article seize des statuts par l'administrateur délégué :

Monsieur **ENGLEBERT** Hugues, Félix, Elie, Célie, Victor, divorcé, né à Liège, le dix-neuf juillet mil neuf cent cinquante-trois, domicilié à 4053 Embourg, Corniche de la Gloriette, numéro 14.

Nommé à ces fonctions lors de l'assemblée générale extraordinaire et de la réunion du conseil d'administration qui se sont tenues immédiatement après la constitution de la société et bénéficiant de la présomption de continuation de mandat des administrateurs.

Ci-après dénommée : "le vendeur".

De deuxième part :

1. Monsieur **DUFOUR** Marc, Joseph, Florent, né à Montegnée le seize mars mille neuf cent septante-deux, numéro national 72.03.16 041-42, divorcé, cohabitant légal de Mademoiselle **JAMOUL** Vinciane, ci-dessous nommée, domicilié à 4340 Awans, rue François Hanon, 67/8.

2. Madame **JAMOUL** Vinciane, Raymonde, Michelle, née à Rocourt le trois novembre mille neuf cent septante-six, numéro national 76.11.03 040-88, divorcée, cohabitante légale de Monsieur **DUFOUR** Marc, prénommé, domiciliée à 4340 Awans, rue François Hanon, 67/8.

Lesquels ont fait une déclaration de cohabitation légale auprès de la Commune d'Awans, le sept juin deux mille treize.

Ci-après dénommés : "l'acquéreur".



100019250

03537

Premier feuillet



PREAMBULE - MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

Il résulte d'une décision d'assemblée générale tenue au siège de l'association des copropriétaires, le cinq octobre deux mille treize que l'assemblée a pris diverses décisions et notamment la décision de modifier l'acte de base sur le point suivant :

- suite aux travaux réalisés à la dalle de béton, le remplacement des charpentes et toitures des espaces privatifs et communs C8, Pr8, Pr9, Pr10, Pr11 et C9, il est décidé de permuter le local C9 avec la Pr3. Le local C9 devient donc privatif, et le local Pr3 commun. Il est attribué au local C9 les quotes-parts qui avaient été associées dans l'acte de base au local Pr3, soit deux millièmes (2/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

Aux termes de ce qui précède, les quotes-parts dans les parties communes seront dorénavant les suivantes, savoir :

Entités	Millièmes
Logement 1	51
Logement 2	87
Logement 3	42
Logement 4	45
Logement 5	46
Logement 6	45
Logement 7	120
Logement 8	152
Logement 9	42
Logement 10	65
Logement 11	63
Logement 12	82
Pr 1	4
Pr 2	4
Pr 4	3
Pr 5	3
Pr 6	3
Pr 7	4
Pr 8	2
Pr 9	3
Pr 10	6
Pr 11	5
Pr 12	8
Pr 13	5
Pr 14	8
Pr 15	7
Pr 16	4
Pr 17	7
P 1	4
P 2	4

P 3	4
P 4	4
P 5	4
P 6	4
P 7	4
P 8	4
P 9	4
P 10	4
P 11	6
P 12	4
P 13	4
P 14	4
P 15	4
P16	4
P 17	4
P 18	4
P 19	4
P 20	4
C9	2

Deuxième feuillet



En conséquence, la description du local C9 est la suivante, savoir :

• **Le box numéro C9** (sous liseré brun) d'une superficie de vingt et un mètres carrés nonante décimètres carrés (21,90 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les deux millièmes (2/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

La société anonyme FECH, agissant en qualité de syndic, requiert dont le Notaire MATHONET de procéder à la modification de l'acte de base conformément à ce qui précède, de tout quoi il est donné acte au dit syndic.

La modification d'acte de base est donc entérinée.

2) VENTE

AUTHENTIFICATION

Les parties Nous ont requis de conférer l'authenticité aux conventions, intervenues directement entre eux, qu'elles réitèrent, ainsi qu'il suit :

OBJET DE LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu à l'acquéreur qui accepte, chacun pour la moitié indivise en pleine propriété, l'immeuble suivant, aux conditions ci-après :

Description des biens

Commune d'Awans, deuxième division, anciennement Fooz, (numéro de commune 62039) - article 1381 partie de la matrice cadastrale

Dans un bâtiment de ferme dénommé "Résidence de l'Arbre", sur et avec terrain,

sis rue François Hanon, numéro 67, cadastré section A, numéro 114/H pour une contenance totale de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés (2.894 m²) d'après cadastre mais d'une contenance de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés dix décimètres carrés (2.894,10 m²) d'après titre :

L'appartement numéro 8 (sous liseré vert au plan resté annexé à l'acte de base dont question ci-dessous) situé au rez-de-chaussée, comprenant l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de quatre cent dix mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (410,80 m²) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, séjour avec coin cuisine ouvert, trois chambres, salle de bains, buanderie-local chauffage, annexe (accès par l'intérieur), terrasse et jardin arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent cinquante-deux millièmes (152/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Les emplacements de parking numéros P9 et P10, situés au rez-de-chaussée, **CHACUN** d'une superficie approximative de onze mètres carrés cinquante décimètres carrés (11,50 m²) ou onze mètres carrés vingt décimètres carrés (11,20 m²) et comprenant, **CHACUN** :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par des marquages au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Le box numéro C9 (sous liseré brun au plan resté annexé à l'acte de base dont question ci-dessous) d'une superficie de vingt et un mètres carrés nonante décimètres carrés (21,90 m²) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les deux millièmes (2/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Ledit bien est actuellement repris au cadastre comme suit : Awans - 2ème division - Fooz, rue François Hanon, 67, (A.REZ/APPART 8/ et P.REZ/P9/ et P.REZ/P10/) - cadastré section A numéro 114/H - P.IM.AP.# - sans indication de contenance - revenu cadastral: zéro euro (0,00 €), le box C9 n'étant pas désigné individuellement puisqu'il constituait jusqu'à ce jour une partie commune.

DESIGNATION SELON TITRE

"Commune d'Awans, deuxième division, anciennement Fooz, (numéro de commune 62039) – article de la matrice cadastrale numéros 00835 & 01709:

A) Une ferme sise rue François Hanon, 67, cadastrée section A numéro 114/G, pour une contenance de mille quarante-cinq mètres carrés.

B) Une parcelle de terrain d'une contenance de mille trois cent nonante-cinq mètres carrés dix décimètres carrés **A PRENDRE DANS UN BIEN REPRIS AU CADASTRE COMME SUIV** : verger H.T. sis en lieu dit "Village", cadastré section A numéro 153/L, pour une contenance de huit mille sept cent septante-sept mètres carrés.

C) Une parcelle de terrain d'une contenance de deux cent septante-trois mètres carrés **A PRENDRE DANS UN BIEN REPRIS AU CADASTRE COMME SUIV** : verger H.T. sis en lieu dit "Village", cadastré section A numéro 153/N, pour une contenance de quatre

cent septante-deux mètres carrés.

D) Une parcelle de terrain d'une contenance de cent quatre-vingt-un mètres carrés A PRENDRE DANS UN BIEN REPRIS AU CADASTRE COMME SUIV : verger H.T. sis en lieu dit "Village", cadastré section A numéro 153/P, pour une contenance de trois cent septante-quatre mètres carrés.

Tels que les dits biens sont repris sous liseré jaune au plan dressé par Monsieur le Géomètre Expert Gilles HENDRICE, à Liège, en date du quatorze décembre deux mil six, lequel plan après avoir été signé "ne varietur" par les parties restera annexé aux présentes.

L'ensemble joignant ou ayant joint outre ladite rue, MATERNE Marie Thérèse, POUPART Maryline Jeanne, Société/Docteur OTTO, la partie venderesse, NULENS Victor Ghislain & FRANSEN Marie Thérèse ou représentants".

Origine de propriété

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section A numéro 153/N et 153/P.

Monsieur Victor NULENS était propriétaire desdites parcelles pour les avoir reçues de sa maman, Madame Ghislaine Victorine Eugénie Renée LHOEST, épouse de Monsieur Raymond NULENS, aux termes d'un acte de donation avenant devant Maître Philippe CRISMER, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-huit, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège, le trois août suivant, volume 7121 numéro 14.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section A numéros 114/G, 153/L, 153/N et 153/P

Originairement les biens ci-dessus décrits appartenaient à Monsieur Gérard Joseph Marie Nicolas FLABA, époux de Madame Marie Joséphine Renée LHOEST, tant pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage avenant devant Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le premier septembre mil neuf cent trente-huit, que pour les avoir recueillis dans la succession de ses auteurs Joseph FLABA, et son épouse Madame Louise RIGO, décédés respectivement le neuf décembre mil neuf cent dix-sept et le neuf mars mil neuf cent trente-huit.

Monsieur Gérard FLABA est décédé le dix juillet mil neuf cent septante et un. En vertu de son testament dicté à Maître STREEL, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, en date du vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-deux, sa succession est échue pour l'usufruit à son épouse survivante Madame Marie Joséphine Renée LHOEST et pour la nue-propriété à une étrangère (nièce par alliance) Madame Ghislaine Victorine Eugénie Renée LHOEST, épouse de Monsieur Raymond Edouard Catherine Albert NULENS.

Madame Marie Joséphine LHOEST est décédée le vingt et un avril mil neuf cent septante-six et son usufruit s'est éteint.

Madame Ghislaine LHOEST est décédée à Waremmé, le onze avril deux mil six, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires, tant en vertu de la loi, qu'en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Louis STREEL, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, le vingt-trois avril mil neuf cent septante, son époux survivant, Monsieur Raymond NULENS, lequel a recueilli la totalité en usufruit et par ses deux enfants, savoir Monsieur Victor NULENS et Madame Mélina NULENS, et son petit-fils, Monsieur Amaury NULENS, venant en représentation de son père, Monsieur Joseph Raymond Renée Marie NULENS, prédécédé, le quatre décembre mil neuf cent nonante-

Troisième feuillet



cinq.

Origine Commune

Aux termes d'un acte reçu par Maître François MATHONET, soussigné, et Maître Philippe CRISMER, Notaire à Fexhe-le-Haut-Clocher, en date du trente mai deux mille sept transcrit au Troisième bureau des Hypothèques de Liège, le huit juin suivant, dépôt numéro 5727, les consorts NULENS ont vendu ledit bien à la société anonyme FECH.

Aux termes d'un acte de base reçu Maître François MATHONET, Notaire à Liège, le vingt-cinq août deux mil onze, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège, le quinze septembre suivant, dépôt 8909, la société anonyme FECH a placé le bien sous le régime de la copropriété.

CONVENTION D'ACCROISSEMENT ENTRE ACQUEREURS :

Monsieur DUFOUR et Madame JAMOUL déclarent acquérir le bien immeuble ci-après, chacun pour une moitié indivise.

En outre, au décès de la partie prémourante, la partie survivante aura le droit d'obtenir, si elle en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part de la partie prémourante. Cette convention est faite entre les parties à titre réciproque et aléatoire. Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par la partie survivante, au cas où elle exercerait ce droit, aux ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, l'usufruit des droits de cette autre partie.

La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant Notaire, dans les quatre mois du décès de la partie prémourante, et ce à peine de forclusion.

Cet accroissement est consenti et accepté aux conditions ci-après :

1. La présente convention est faite pour une période de deux ans prenant cours ce jour. A l'issue de cette période, à condition qu'aucune des parties ne déclare, par lettre recommandée trois mois avant le terme, qu'elle entend mettre fin à la convention, celle-ci sera prorogée pour une nouvelle période de deux ans, de sorte que le pacte originaire subsiste à titre réciproque et aléatoire. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de chaque nouvelle période de deux ans.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

2. Cette convention deviendra caduque en cas de mariage des acquéreurs ou de l'un d'eux ou dans l'hypothèse où le survivant d'entre les acquéreurs se trouve dans les conditions légales pour bénéficier de la réduction des droits de succession entre cohabitants légaux.

3. Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-après décrit.

4. Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-après décrit.

5. Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du

prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-après décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

6. Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1. et 2.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

7. Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

8. Les parties à la présente clause d'accroissement déclarent avoir été informées des dispositions fiscales en matière de droits de succession, applicables en Wallonie pour les cohabitants légaux, qui suivant certaines conditions et délai permettent à ces derniers de bénéficier du même taux de droits de succession qu'entre époux. Elles déclarent avoir été informées qu'il y a lieu, pour le cas où elles choisiraient d'être cohabitants légaux, de prendre toutes informations, notamment au sujet de l'immeuble objet des présentes.

CONDITIONS DE LA VENTE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, hypothèque, inscription ou transcription au profit de tiers.

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'acquéreur a la propriété du bien à compter de ce jour.

TRANSFERT DE JOUISSANCE

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation et de tout droit de jouissance, réel ou personnel (sauf l'occupation par l'acquéreur, jusqu'ici en qualité de locataire). Le transfert de jouissance s'effectue par conséquence à l'instant, par la prise de possession réelle par l'acquéreur.

TRANSFERT DES RISQUES ET ASSURANCE

En matière d'assurance contre les risques de l'incendie, la partie acquéreuse devra se conformer aux stipulations du règlement de copropriété qui contenu dans l'acte de base dont question ci-après.

Quatrième feuillet



Le contrat d'assurance-incendie est souscrit par le vendeur pour compte de la copropriété. L'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de ce jour.

Si l'acquéreur estime que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du vendeur moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur

CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le vendeur déclare que du chef du bien, il ne reste plus dû de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

ETAT DU BIEN

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni élever aucune réclamation pour cause de mauvais état des bâtiments, vices de construction (même rédhibitoires) et réparations à faire; il sera sans recours pour vices généralement quelconques, pour vétusté ou dégradations; le bien est en outre vendu sans garantie des vices du sol et du sous-sol.

MITOYENNETES

Le bien est vendu sans garantie de mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun, sauf ce qui résulterait expressément de l'acte de base (ou de ses modifications).

SERVITUDES

L'acquéreur prendra le bien avec toutes les servitudes pouvant l'avantager ou le grever, sauf à elle à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur mais sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers et non prescrits ou sur la loi.

En outre, le vendeur ne sera tenu à aucune garantie contre les servitudes légales, et les limitations de jouissance pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme, et des arrêtés des pouvoirs publics, au sujet desquels l'acquéreur déclare dispenser le vendeur de toute justification.

L'acquéreur se déclare informé du fait que la copropriété génère nécessairement un état constitutif de servitudes (gaines techniques passant dans les appartements notamment). Ces servitudes résultent de la situation des lieux et de la division du bien par étages, ou encore des mentions spécifiques et expresses de l'acte de base.

CONTENANCE - DESCRIPTION CADASTRALE

La description cadastrale et toute(s) indication(s) de superficie sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de ces informations n'est pas garantie par le vendeur. Le bien étant déterminé, ces données ne donneront pas lieu à adaptation du prix ou autres possibilités, même si la différence entre les dimensions réelles et

celles mentionnées excède un vingtième.

SUBROGATION

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur en ce qui concerne le bien. Le vendeur affirme en outre n'avoir souscrit aucune convention aliénant en tout ou en partie ses droits.

CONTRATS DE RACCORDEMENT

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

Quant aux abonnements aux eaux, gaz et électricité et/ou autres services d'utilité publique, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Le vendeur informe toutefois l'acquéreur, qu'en ce qui concerne l'alimentation en gaz, un contrat a été passé avec les entreprises Kaufmann. L'acquéreur s'engage à le respecter jusqu'à son échéance.

FACULTE DE REMERE, DROIT DE PREFERENCE OU DE PREEMPTION

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de droit de réméré, de droit de préférence conventionnel, de droit de préemption (entre autres articles 175 et s. du CWATUPE).

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du vingt-six février deux mille dix.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, ce jour, une copie du procès-verbal des mains du vendeur, lequel s'engage à en remettre l'original à l'acquéreur dans le mois des présentes.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Madame Candy THIRY à Esneux en date du vingt-quatre septembre deux mille treize, mentionnant le code unique 20130924015581.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, ce jour, une copie du certificat des mains du vendeur, lequel s'engage à en remettre l'original à l'acquéreur dans le mois des présentes.

Cinquième feuillet



COPROPRIÉTÉ

1. Acte de base et règlement de copropriété

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble ont été dressés aux termes de l'acte reçu par Maître François MATHONET, Notaire à Liège, le vingt-cinq août deux mil onze, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de Liège, le quinze septembre suivant, dépôt 8909.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien.

Le vendeur déclare que, en dehors de ces actes notariés, il n'a pas connaissance, de décision(s) de l'assemblée générale ou de décision(s) judiciaire dérogeant aux actes repris ci-dessus et non valablement publiés, sous réserve de ce qui précède.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des actes précités.

2. Règlement d'ordre intérieur

Le vendeur déclare qu'il existe un règlement d'ordre intérieur pour l'immeuble à appartements dont dépend le bien vendu.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que ce règlement d'ordre intérieur doit se trouver, conformément à l'article 577-10 § 2 C.C., au siège de l'association des copropriétaires. Tout intéressé peut le consulter gratuitement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

3. Décisions de l'assemblée générale

Le vendeur déclare que, conformément à la loi, les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre se trouvant au siège social de l'association des copropriétaires et qu'il peut être consulté gratuitement par tout intéressé.

L'acquéreur confirme qu'il a pu prendre connaissance du registre des décisions de l'assemblée générale au siège de l'association des copropriétaires.

4. Charges communes – fonds de réserve – litiges

Conformément à l'article 577-11 §2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu en adressant au soussigné la copie du PV d'assemblée générale du cinq octobre deux mille treize annexé à la présente.

Par ailleurs elles nous déclarent ne pas avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article, malgré la demande du notaire instrumentant.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1, 2, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des

copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

5. Opposabilité

L'acquéreur est tenu de respecter toutes les conditions contenues dans l'acte de base et le règlement de copropriété dont question ci-dessus, leurs modifications, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions valablement prises par l'assemblée générale.

PRIX

La présente vente a lieu pour le prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 €)**, est payé à l'instant au vendeur, qui le reconnaît, et en donne quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Origine des fonds de l'acquéreur

Les fonds pour lesquels quittance est donnée au présent acte, sont payés par le compte 240-0943000-67

Dispense d'inscription d'office

Dispense est donnée au Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

SITUATION ADMINISTRATIVE

URBANISME

1° Information circonstanciée

Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans zone d'habitat à caractère rural;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, le tout sous réserve de ce qui résulterait de la lettre de la commune ci-dessous.

2° Engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er} et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er} du CWATUPE.

Il ajoute que le bien ne recèle à sa connaissance aucune infraction en matière

Sixième feuillet



d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions, réalisés ou maintenus à son initiative, sont conformes aux normes.

3° Information générale :

Il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés aux articles 84, §1er, et 84, §2, alinéa 1er ne peut être accompli tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat ne dispense pas d'obtenir un permis d'urbanisme.

4° Lettre de l'administration communale :

Le vendeur, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre du Collège communal de commune d'Awans le six mai deux mille treize, déclare ce qui suit :

"En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 10/04/2013, relative à un bien sis à 4340 AWANS, rue François Hanon, 67, cadastré 2ème division, section A, n°114H et appartenant à la S.A. FECH, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85, § 1er, alinéa 1, 1° et 2°, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie :

(1) Le bien en cause :

*1° est situé **en zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Liège, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et du 06/02/2003;*

Article 27 du CWATUPE : la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie — Décret du 18 juillet 2002, art. 12), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques (ou récréatifs — Décret du 18 juillet 2002, art. 12) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

2° est situé en zone d'habitat à caractère villageois au schéma de structure communal approuvé par le Conseil communal du 24/05/2011 ;

Le bien en cause a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :

- PU 3803 octroyé le 26/04/2007 pour la transformation d'une ferme en 6 logements ;

- PU 4042 octroyé le 30/04/2009 pour la transformation d'une partie de ferme en 6 logements ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

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

Le bien est repris en zone d'assainissement collectif au PASH de la Meuse-Aval (AGW 04/05/2006) ; Le réseau d'égouttage est de type séparatif.

Un alignement existe rue François Hanon.

Pour toutes informations relatives au réseau du gaz naturel, veuillez vous adresser à l'opérateur fournisseur au 04/254.46.00 ;

Le bien est situé en zone de prévention de la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux ;

Le bien est repris au Patrimoine architectural et territoires de Wallonie du Service Public de Wallonie. Le sol n'est pas pollué à notre connaissance.

Le bien n'est pas situé en une zone d'aléa inondation par débordement de cours d'eau. Le bien n'est pas pollué à notre connaissance.

Le bien est repris au Patrimoine architectural et territoires de Wallonie du Service Public de Wallonie."

L'acquéreur déclare en outre connaître parfaitement les prescriptions urbanistiques relatives au bien.

PROTECTION DU PATRIMOINE

Le vendeur déclare que le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; ni inscrit sur la liste de sauvegarde; ni repris à l'inventaire du patrimoine; ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis au CWATUPE.

REGLEMENTATIONS SPECIALES

Le vendeur déclare :

- n'avoir pas connaissance d'un arrêté d'expropriation, ou que le bien soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ou sur les sites à rénover.

- que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

- qu'aucune signification ne lui a été faite dont il ressort que le bien pourrait tomber sous le droit de réquisition d'immeubles désaffectés (article 134bis LC).

CODE WALLON DU LOGEMENT

Les comparants déclarent que le Notaire a appelé leur attention sur le Code wallon du logement et sur 1. l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège, pour certaines catégories de logements; 2. les sanctions applicables; 3. l'obligation d'équiper tout logement de détecteurs d'incendie.

ETAT DES SOLS

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du 5 décembre 2008. L'article 85, §1^{er}, alinéa 1, 3° du CWATUPE ne peut toutefois s'appliquer tant que la banque de données de l'état des sols n'est pas opérationnelle.

Le vendeur déclare ne pas avoir exercé d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, ne pas avoir abandonné de déchets pouvant engendrer telle pollution, ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou d'une activité susceptibles de causer une pollution du sol et qu'aucune étude de sol dite n'a été effectuée. Par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état éventuel de pollution.

RÉSERVOIR À MAZOUT

Le vendeur a déclaré que le bien vendu en propriété privative n'est équipé d'aucune citerne à combustible.

INONDATIONS – ZONES À RISQUES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Septième feuillet



Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE ET PRIMES

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare qu'il remettra le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur dans le mois des présentes.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire qu'il peut éventuellement bénéficier de primes.

Aide régionale au logement

Interrogé par les soins du notaire, conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf, le vendeur a déclaré ne pas avoir obtenu une aide régionale au logement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte sont à charge de l'acquéreur. Les frais d'acte de base s'élèvent à quatre cent vingt-trois euros cinquante centimes (423,50 €) TVA comprise et sont à charge des acquéreurs.

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATIONS

1. Lecture est faite de l'article 203 du Code de l'Enregistrement.
2. L'acquéreur déclare que les fonds dont quittance aux présentes ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

DROIT D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral du bien présentement acquis: zéro euro (0,00 €)

Réduction des droits d'enregistrement - habitation modeste

En vue de bénéficier éventuellement de la restitution partielle des droits d'enregistrement prévue aux articles 53 et 56 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'acquéreur déclare :

- Que lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53 bis dudit code, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des immeubles dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des immeubles que l'acquéreur ou conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à ce jour.

- Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des immeubles dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des immeubles que l'acquéreur ou conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à ce jour.

- Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans ou moins.

Une attestation de l'administration du cadastre, certifiant que le revenu cadastral du bien reste à déterminer, restera annexée au présent acte.

Restitution

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six, modifiée par la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-deux relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le Notaire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Lecture est faite des articles 62 § 2 et 73 du Code TVA.

Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

FORMALITES ET PROCURATION

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL ET DE DESIGNATION

Le Notaire certifie les nom, prénom(s), lieu et date de naissance de chaque comparant au vu du registre national. Chaque comparant confirme l'exactitude de ses données d'identité et donne son accord sur la mention de son numéro national.

Le Notaire soussigné certifie en outre la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif ainsi que le siège social de la société venderesse, au vu des renseignements fournis par le Moniteur belge. Ladite société, représentée comme dit est, confirme l'exactitude des renseignements en question.

CAPACITÉ DES PARTIES

Chaque partie déclare être capable, ne pas être pourvue d'un administrateur

Huitième et dernier
feuillet



provisoire ou d'un conseil judiciaire, ne pas être dessaisie de l'administration de ses biens, ne pas avoir été déclarée en faillite à ce jour, n'avoir pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ou en médiation de dettes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leurs demeures et au siège social respectif.

PROCURATION

Monsieur DUFOUR et Madame JAMOUL, acquéreurs aux présentes, déclarent donner procuration à la SA FECH aux fins de modifier l'acte de base en ce qui concerne les parties non encore vendues à ce jour, et en ce qui concerne le statut des jardins de la résidence (pour lesquels un acte rectificatif doit être signé incessamment, afin de les extraire des parties communes et de les réintégrer dans la propriété privative de la SA FECH).

Ils donnent en outre procuration pour toute autre modification de l'acte de base, pour autant que celle-ci ne portent pas atteinte aux biens acquis par eux aux termes des présentes ni aux quotités dans les parties communes.

LOI DE VENTOSE

Les parties confirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver cet acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent équilibrés et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE

Passé et signé, à Liège, en l'étude date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaires.

M69.
Enregistré à Liège VI

Le 22/10/2013.

Volume : 187 Folio : 07 Case : 03

Rôles : huit; Renvoi(s) : sans.

Reçu : vingt-sept mille cinq cent cinquante-deux euros nonante-quatre cents (27 552,94 €).

L'Inspecteur principal.


M. MAYEN