

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le six septembre

Devant Nous, **Maître Reginald WAUTERS**, notaire associé de résidence à Hannut, membre de la société à responsabilité limitée "Charles & Reginald WAUTERS - Hélène BACHY", notaires associés, ayant son siège social à 4280 Hannut, chemin des Dames 24, TVA/BE (0)536.952.012 et à l'intervention de **Maître François MATHONET**, notaire à Liège 2^e canton.

ONT COMPARU :

La Société à Responsabilité Limitée « **FDO I. PROM** », ayant son siège social à 4350 Remicourt, rue de Momelette 24, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0818.637.834, assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le même numéro.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Aline HUGÉ, à Liège, en date du 17 septembre 2009, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 28 septembre suivant, sous le numéro 09135944, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Wauters, à Hannut le 29 juillet 2021, en cours de publication au moniteur belge.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par un administrateur, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 03 novembre 2017, publiée aux annexes du moniteur belge le 29 novembre suivant sous la référence 17166784 et renouvelée aux termes de l'assemblée générale du 29 juillet 2021, savoir :

- La société anonyme « **Compagnie Financière M.G.B.** », ayant son siège social à 4350 Remicourt (Momalle), rue de Momelette 24 inscrite au registre des Personnes Morale de Liège sous le numéro BE 0830 761 475, ici représentée par Monsieur **Georges-Henri Edgard Marie Emile BODSON**, domicilié à 4350 Remicourt, rue Momelette numéro 24, en sa qualité de représentant permanent.

D'UNE PART, ci-après dénommée : "**le vendeur**".

Et :

Monsieur **DUBOIS Philippe André Jean Fernand**, né à Liège le trente avril mille neuf cent soixante, numéro national 60.04.30-367.21, divorcé et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 4000 Liège, Rue Nysten 14/1.

Procuration :

L'acquéreur, ci-avant nommé, est ici représenté, conformément à l'article 9, §3 de la Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, par Margaux HUBIN, domiciliée à 4280 Hannut, rue Raymond Pasleau 23, collaboratrice du Notaire WAUTERS, soussigné, en vertu d'une procuration authentique reçue le 14 juin 2021, par Maître MATHONET, prénommé, agissant à distance, dont une expédition conforme demeurera ci-annexée.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble : "**l'acquéreur**", s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

EXPOSE PREALABLE

La Société à Responsabilité Limitée « **LOCEKA** », prénommée a obtenu du Collège des Bourgmestres et Échevins de la Ville de Liège et l'autorisation de bâtir/aménager le bien ci-après décrit suivant le permis de bâtir lui octroyé en date du **27**



avril 2018 portant la référence au registre des permis 86243, ayant pour objet « **la construction d'un immeuble de 10 logements** » et d'un permis d'urbanisme modificatif octroyé en date du 28 août 2020, sous la référence « PU/89293 C – L45421/2113614 », restés annexés à l'acte de base dont question ci-après.

Ce permis a été octroyé sur base des plans réalisés par le BUREAU « SAMH », représenté par Messieurs Stéphane ADAM et Michaël HICK, architectes, ayant ses bureaux à 4600 Visé, rue Saint-Hadelin 20, chargés de la mission d'architecture complète du projet.

Des modifications ont été apportées audit projet en cours de construction et ont fait l'objet du permis modificatif dont question ci-avant, qui est resté annexé à l'acte de base.

Le terrain et les constructions à ériger sont placés conformément à la loi, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, par acte de base reçu par le notaire Réginald WAUTERS, à Hannut le 21 octobre 2020, transcrit au bureau sécurité juridique LIEGE 1 le 3 novembre suivant sous les références 35-T-03/11/2020-07222.

Ledit acte de base contient également un règlement de copropriété.

Lesquelles parties comparantes ont requis les notaires soussignés d'acter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre elles, savoir :

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, **la pleine propriété de l'immeuble suivant :**

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE LIEGE - troisième division

Dans un immeuble à appartements, sur et avec terrain, dénommé « **Résidence NYSTEN** » situé Rue Nysten 12, cadastré ou l'ayant été, **section D**, d'après titre numéro **62/N/5** et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, numéro **0061N5P0000**, d'une superficie d'après titre et cadastre de six ares vingt-trois centiares (**6 a 23 ca**) :

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

- **Un Garage**, identifiant parcellaire **0061R5P0011**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante-six (166/10.000^e) dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Réginald WAUTERS, à Hannut le 21 octobre 2020, transcrit au bureau sécurité juridique LIEGE 1 le 3 novembre suivant sous les références 35-T-03/11/2020-07222.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas encore été fixé.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

Également dénommés : « le(s) biens(s) vendu(s) ».

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

1/ A l'origine, Il y a plus de trente ans, le bien appartenait pour partie à l'État belge et partie à la Ville de Liège.

Aux termes d'un acte reçu par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeuble de Liège, le seize mai mil neuf cent nonante-cinq,

transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le premier juin suivant, volume 5761 numéro 23, la Ville de Liège a cédé à l'État belge la partie du bien dont elle était propriétaire, de telle sorte que l'État belge en est devenu plein propriétaire.

2/ Il y a plus de trente ans, le bien appartenait pour partie à l'État belge.

3/ Origine commune :

Aux termes d'un acte reçu par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeuble de Liège, le deux février mil neuf cent nonante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le neuf février suivant, volume 5896 numéro 4, l'État belge a vendu le bien, dans son entièreté, à Monsieur DUBOIS Philippe André Jean Fernand, époux séparé de biens de Madame GGOBVA Emilija

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire WERA, à Montegnée, le vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le vingt-quatre décembre suivant, volume 6174 numéro 21, Monsieur DUBOIS Philippe, prénommé, a vendu la moitié en pleine propriété dudit bien à Monsieur LEHAEN Jean-Luc Léon Marie Joseph, alors célibataire.

Monsieur LEHAEN Jean-Luc, prénommé, est décédé ab intestat à Oupeye le quinze juillet deux mil deux et sa succession comprenant une moitié en pleine propriété dudit bien a été recueillie par son épouse, Madame DUCHESNE Dominique Carine, née à Rocourt le 06 juillet 1971, à concurrence de la totalité en usufruit et par ses enfants, Mademoiselle LEHAEN Cloé Arlette Nadine Marie et Monsieur LEHAEN Cassian Léon Pascal Marie, chacun à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire WERA, à Montegnée, le vingt-huit janvier deux mil quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le six février suivant, dépôt 915, Monsieur DUBOIS Philippe, prénommé, a cédé la moitié dudit bien, à titre d'échange, à Madame DUCHESNE Dominique à concurrence de l'usufruit et à Mademoiselle LEHAEN Cloé et Monsieur LEHAEN Cassian à concurrence de la nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire WERA, à Montegnée, le vingt-huit février deux mil sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le neuf mars suivant, dépôt 2147, Mademoiselle LEHAEN Cloé et Monsieur LEHAEN Cassian ont cédé à Madame DUCHESNE Dominique la nue-propriété dudit bien, de telle sorte que cette dernière en est devenue pleine propriétaire,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Françoise HONHON, le 09 mai 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 19 mai suivant, sous la référence 35-T-19/05/2011-04272, Madame DUCHESNE Dominique, prénommée, a vendu le bien à la SRL LOCEKA, comparante aux présentes.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

Observation préalable - Livre VI du Code de droit économique – « Pratiques du marché et protection du consommateur »

Les conditions énoncées aux présentes régissent le présent acte, sans préjudice de l'application desdites dispositions légales, et notamment des impositions prévues en matière de clauses abusives qui régissent les contrats entre entreprises et consommateurs, personnes physiques, au sens de ladite loi.

Dans ce contexte, l'acquéreur déclare qu'il entend affecter le bien à des fins exclusivement privées, de sorte qu'en vertu desdites dispositions légales, toute disposition jugée, le cas échéant, contraire à celles-ci (interdiction générale ou



interdiction spéciales) seront de plein droit réputées nulles et non écrites, et ce, pour autant que la partie venderesse soit considérée comme une entreprise au sens dudit code.

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, et pour autant que de besoin, le procès-verbal d'agrément provisoire des communs effectuée le 12 février 2021 a également été remise à l'acquéreur.

Le vendeur a la qualité de professionnel au sens du Code de droit économique et l'acquéreur déclare vouloir affecter le bien à des fins exclusivement privées.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Le vendeur, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, devra garantir l'acquéreur en cas de découverte de vices cachés du bâtiment et ce **pendant un délai de 18 mois à compter du 12 février 2021**, sans préjudice de l'éventuelle application du Code de droit économique. Cette date correspondant à la réception provisoire du bien, effectuée entre les parties.

Les parties ont été averties du fait que cette limitation dans le temps pourrait potentiellement être considérée par une juridiction comme contraire au code de droit économique, et donc abusive, si un litige devrait naître entre les parties au sujet de l'état du bien. Le tout sans préjudice des règles relatives à la responsabilité décennale.

La garantie due par le promoteur sur les constructions en vertu des alinéas précédents bénéficie aux propriétaires successifs du bien.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits que le promoteur tient à l'encontre de l'architecte et des autres entrepreneurs à dater de la réception provisoire. Cette subrogation ne prive cependant pas le promoteur de la faculté de recourir en garantie contre l'architecte, les autres entrepreneurs au cas où ils feraient l'objet d'une quelconque réclamation.

Concernant le terrain (ou les quotes-parts de terrain vendues), celui-ci est vendu dans son état actuel, le bien connu de l'acquéreur, sans garantie quant aux vices cachés.

Remarque propre aux travaux de plafonnage et de peinture

L'attention est attirée sur le fait que des fissures propres au tassement du bâtiment peuvent apparaître durant les premières années. Celles-ci sont inhérentes à la construction neuve et ne sont pas sous la garantie du promoteur ou de l'entrepreneur.

Leur réparation est à charge de l'acquéreur. Dès lors, il est conseillé aux acquéreurs de ne pas tout de suite s'engager dans des frais coûteux de peintures, tapissages, ...

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale des entrepreneurs dont question ci-avant s'applique à la présente aliénation car le bien a subi de travaux couverts par celle-ci. Le vendeur déclare toutefois que les travaux ont été effectués sur base d'un **permis antérieur au 1^{er} juillet 2018** de sorte que **l'obligation de fournir** l'attestation d'assurance ou de cautionnement visée par la loi du 31 mai 2017 dans les

deux mois à compter du jour où soit le registre dont question dans ladite loi sera consultable soit de l'entrée en vigueur de l'Arrêté royal fixant les conditions et modalités de dépôt et de libération de ce cautionnement **ne s'applique pas aux présentes.**

Les parties reconnaissent savoir que le notaire rédacteur de l'acte authentique de cession a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de cette loi avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour ce registre n'est pas encore consultable, car l'Arrêté royal qui doit l'organiser n'est pas encore promulgué.

Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, **à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous**, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Contenance – Indications cadastrales

La contenance suséprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires, dont notamment l'assurance en qualité d'occupant.



Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, à compter de ce jour.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

Propriété - Occupation - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est **libre d'occupation et vide de tout mobilier**.

L'acquéreur aura la pleine propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour.

Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Contrats de raccordement

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

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

CONDITIONS SPECIALES CONVENUES ENTRE PARTIES

Le vendeur déclare que son titre de propriété, étant un acte reçu par Maître Anne-Françoise HONHON, le 09 mai 2011, dont question ci-avant, contient le condition spéciale suivante :

« À l'acte reçu par le Notaire WERA, à Montegnée, en date du vingt-huit février deux mil sept, dont question à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit ;

« Les comparants d'autre part reconnaissent être informés des conditions spéciales reprises dans l'acte du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-sept, précité. »

A l'acte reçu par Notaire WERA, à Montegnée, en date du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-sept, dont question à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit :

« Dans l'acte de vente du deux février mil neuf cent nonante-six (acte reçu par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeuble de Liège, dont question à l'origine de propriété), il est notamment stipulé ce qui suit :

SERVITUDES.

(■■■)

B) Le bien sub. 1) est grevé à perpétuité d'une servitude d'accès et de drainage le long du bien sub. 2), telle que cette servitude est définie à la convention du dix-neuf avril mil neuf cent septante-sept, transcrite le vingt-trois mai suivant, volume 3214, numéro 25, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire.

(...)

ABANDON DE RECOURS.

L'acquéreur aux présentes, déclare :

- avoir donné citation à comparaître tant à l'Etat belge en la personne du Ministre des Finances qu'à la Ville de Liège, représentée par son collège des Bourgmestre et échevins par exploit du vingt-neuf mars mil neuf cent nonante-trois, le

dix-neuf avril suivant à l'audience de la cinquième chambre du tribunal de première instance à Liège.

- le but de cette action était de voir condamner les cités à remettre en état le mur pignon, mitoyen pour partie, séparant la propriété numéro 14 rue Nysten de sa voisine, ex. numéro 12, actuellement démolie. Le tout sous peine d'astreinte.

- que par jugement du vingt septembre mil neuf cent nonante-trois, le Tribunal désigne un expert chargé de décrire les causes d'humidité, le coût de remise en état, évaluer le trouble de jouissance et remettre un avis concernant le partage des responsabilités.

- que l'issue de ce litige étant incertaine, tant au fond qu'à la date de la décision définitive;

- qu'il y a urgence à porter remède à la situation actuelle.

En conséquence, Monsieur Philippe DUBOIS, comparant stipulant tant pour lui même que pour ses ayants droit et ayants cause déclare abandonner définitivement tout recours de quelque nature qu'il soit, trouvant sa cause réelle ou supposée dans l'état des faits décrits et ce, à l'égard des parties citées. »

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de la convention du dix-neuf avril mil neuf cent septante-sept étant la convention de constitution de servitude, ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes du deuxième Comité d'Acquisition d'immeubles à Liège aux termes d'un acte reçu par Monsieur Frédéric FRANÇOIS, Commissaire audit Comité, le dix mai mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le vingt-trois mai suivant, volume 3244 numéro 25, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, ainsi que du plan ci-annexé. Il dispense expressément le Notaire soussigné de la reproduire aux présentes. »

Monsieur Philippe DUBOIS, acquéreur aux présentes, déclare qu'il est le propriétaire du fonds dominant bénéficiant des servitudes de drainage dont il est question aux termes de ladite convention du dix-neuf avril mil neuf cent septante-sept.

À cet égard, agissant en sa qualité du fonds dominant, il déclare renoncer à la servitude de drainage et d'accès constituée en faveur du fonds lui appartenant et de manière générale à renoncer à tous les droits tirés de ladite convention du 19 avril 1977.

Il déclare également avoir marqué antérieurement aux présentes son parfait accord sur la construction de la « RESIDENCE NYSTEN » et confirme ce jour qu'il renonce à tous recours contre ladite construction, qui est aujourd'hui totalement terminée et dans laquelle il acquiert le garage dont question ci-avant.

STATUTS DE LA COPROPRIETE

1. L'Immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'Acte de Base dont mention ci-avant.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance due l'acte de base préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits statuts de la copropriété et des procès-verbaux de l'assemblée générale et qu'il est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent, étant, en outre, subrogé dans tous les droits et dans toutes les



obligations résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

2. Le promoteur déclare :

- que le premier syndic est : la Société « **Noblué** », sise rue de Battice 46 à 4800 Petit-Rechain, nommé par le vendeur.

- qu'aucune assemblée générale des copropriétaires n'a encore eu lieu ;

- que la notion de « charges communes » ne sera d'application qu'à compter du jour de la réception provisoire des parties privatives du bien, de sorte que les charges ordinaires et/ou charges périodiques de fonctionnement et les charges extraordinaires nées ou valablement décidées postérieurement à la réception provisoire des parties privatives seront supportées par l'Acquéreur, sous réserve de ce qui serait autrement stipulé ci-avant, proportionnellement à sa quote-part dans ces charges.

3. Attendu que la copropriété vient d'être créée, il n'y a pas lieu à application de l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil. A cet égard, le vendeur déclare que le syndic a confirmé par email qu'il n'était pas en mesure de transmettre les renseignements habituels au vu de l'absence d'assemblée générale à ce jour.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

▪ le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

▪ le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

▪ le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

▪ le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

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

2. Informations circonstanciées

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV. 100 du CoDT, le vendeur déclare, notamment sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Liège le 17 avril 2020 dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, que :

2.1 Plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

- l'affectation du bien telle que prévue par le **plan de secteur** est : **zone d'habitat et de réservation au plan de secteur de Liège**.

- Le bien est soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

- le bien est situé en **périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique** ;

2.2. Guide régional d'urbanisme

Le bien est soumis à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT

2.3. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Le bien **n'est pas** :

- situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;
- soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;
- classé en application de l'article 196 du CWP ou visé par une procédure de classement en cours ;
- situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;
- localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWP.

2.4. Périmètre des zones vulnérables :

2.4.1 Natura 2000, réserve naturelle, ...

Le vendeur déclare que le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

Le vendeur n'a pas connaissance que le bien soit exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

2.4.2 Seveso

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

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

2.5. Aisances de voirie :

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- il est situé le long d'une voirie bénéficiant d'un **équipement d'épuration des eaux usées** ;
- il 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.

2.6. Permis ou certificats :

- Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, **à l'exception** :

- d'un permis octroyé le 26 août 2010 pour la construction de 12 logements ;
- d'un permis d°79478 octroyé le 27 juin 2014 pour construire un immeuble de bureaux. ;

- du permis d'urbanisme octroyé le 27 avril 2018, sous la référence « octroyé le 27 avril 2018 portant la référence au registre des permis 86243 », à la société LOCEKA, prénommée, ayant pour objet « la construction d'un immeuble de 10 logements » ;

- permis d'urbanisme modificatif octroyé en date du 28 août 2020, sous la référence « PU/89293 C – L45421/2113614 ».

Le vendeur déclare que les permis du 26 août 2010 et du 27 juin 2014 n'ont jamais été mis en œuvre.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien a fait l'objet de travaux suivants « construction d'immeubles à appartements », pour lesquels le permis susmentionné a été obtenu.

- Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...);

3. Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1 avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique.

Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, il n'a pas maintenu de tels travaux.

Le vendeur déclare que le bien sera affecté à **usage de garage**.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

4. Zones à risque

Le vendeur déclare que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance 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 de cours d'eau ou par ruissellement.

5. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz

naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

6. Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le bien présentement vendu n'est **pas** situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

7. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

8. Code wallon du Logement

Pas d'application.

9. Division – Lotissement.

Pas d'application.

10. État du sol – information – garantie

Pour les termes utilisés dans la présente clause, il est fait référence aux définitions reprises dans le Décret 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon ».

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 05 mars 2021, énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

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) ? : **oui***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)
--

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

◦ *HISTORIQUE : Anciennes autorisations référencée HISTAUT_AEL_523_4586_B_05621 : « Etablir un dépôt souterrain de 2000 litres de benzine avec appareil distributeur, un atelier de réparation pour autos avec forge et un garage d'automobiles où la quantité totale des liquides inflammables contenue dans les réservoirs des véhicules remisés ne dépassera pas 300 litres (origine : anciennes autorisations) »*

(...) ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que le cessionnaire reconnaît.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

• Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et que ni le cédant ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.

C. Déclaration de destination

1) Destination

• Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend (soit) l'affecter à l'usage suivant : « **III. Résidentiel** ».

2) Portée

• Le cédant prend acte de cette déclaration.
• S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

• Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cédant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien, à savoir « **III. Résidentiel** ».

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien;

F. Information

Les parties comparantes déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant qu'en l'état actuel de la législation, notamment de l'article 23 du Décret sols wallon, une étude d'orientation doit être jointe à toute demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les travaux projetés impliquent :

- La mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT, entraînant une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;

- Un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

Les parties comparantes déclarent également avoir été informées par le notaire instrumentant des conséquences éventuelles d'une telle étude d'orientation et notamment en ce qui concerne l'obligation de réaliser postérieurement une étude de caractérisation, des mesures d'assainissement ou de suivi, et la durée probable d'une telle procédure.

11. Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré **ne pas avoir bénéficié** de telles primes.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

1. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. **Le vendeur remettra dans les quinze jours des présentes ce dossier à l'acquéreur. Ce dossier devra être remis contre accusé de réception.**

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).

2. Contrôle de l'installation électrique

Pas d'application.

3. Citerne à mazout

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

4. Performance énergétique

Pas d'application.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le Notaire soussigné.

PRIX

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **cinq mille cinq cents euros (5.500,00 €)**, soit le prix de **six mille six cent cinquante-cinq euros (6.655,00 €) TVAC, et ce pour solde de tout compte à ce jour entre les parties**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à l'instant dans son intégralité sous forme de virement bancaire depuis la comptabilité du notaire instrumentant.

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant que celle-ci fait double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Origine des fonds

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés via le débit du numéro de compte BE80 6304 2454 1777 au nom du notaire MATHONET, prénommé.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Registre des gages

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur**.

Sont **à charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien.

DÉCLARATIONS FISCALES

DECLARATIONS FISCALES

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement.

En vue de faire bénéficier la présente opération de l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement sur la valeur des constructions érigées, telle que cette exemption est prévue par l'article 159-8 du Code des droits d'enregistrement, le promoteur en sa qualité d'assujetti de plein droit, soumis à l'application des dispositions de la loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, créant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée, déclare :

- 1) Être tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la Taxe sur la Valeur Ajoutée eu égard à la profession, au bureau de recettes de Liège ;
- 2) Que le bâtiment dont font partie les biens vendus est un bâtiment nouvellement construit, n'ayant pas encore été occupé et/ou utilisé au sens du Code de la T.V.A.

Pour la perception de la T.V.A., les parties déclarent estimer le prix du bien vendu à cinq mille cinq cents euros (5.500,00 €) HTVA.

L'ACQUEREUR :

Réduction des droits d'enregistrement

Pas d'application.

Abattement

Pas d'application.

LE VENDEUR :

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du 4 août 1986, modifiée par la loi du 28 décembre 1992 relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

LOI DU QUATRE AOÛT MIL NEUF CENT SEPTANTE-NEUF

Conformément aux articles 59 et 61 de la loi du quatre août mil neuf cent septante-neuf et aux arrêtés d'exécution pris en exécution de cette loi, le vendeur déclare que, pour tous travaux de construction non exécutés par lui, n'avoir fait appel qu'à des sous-entrepreneurs régulièrement enregistrés.

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis 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.

DISPOSITIONS FINALES

ACTE PAR VIDEOCONFERENCE

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

La procuration authentique ci-annexée est dispensée des droits d'enregistrement en vertu de l'article 161 alinéa 1, 14° du Code des droits d'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur domicile et siège respectif susindiqué.

CAPACITE JURIDIQUE DES PARTIES.

Chacune des parties comparantes déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être actuellement sujet à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre.

CONFIRMATION DE L'IDENTITE.

Le notaire soussigné confirme l'identité des parties au vu de leurs cartes d'identité.

Ces parties autorisent expressément le notaire soussigné à reproduire aux présentes leur numéro national.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Afin de satisfaire aux obligations imposées par la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des personnes physiques, sur le vu d'un document d'état civil requis par la loi, ainsi que l'exactitude de la dénomination, la date de constitution et le siège social des personnes morales.

DEVOIR D'INFORMATION – ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTÔSE.

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : *« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un*

autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50€).

DONT ACTE.

Fait et passé à Hannut, en l'Etude pour les vendeurs mais reçu à distance par vidéoconférence en vertu de l'article 9 §3 de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, en ce qui concerne l'acquéreur.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 2 juin 2021 et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance.

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, notaire.

(suivent les signatures)

Certifiée conforme