

L'an deux mille dix-neuf,
Le vingt-cinq mars.

Devant nous, Maître Marc KASCHTEN, notaire à la résidence de Liège (troisième canton), exerçant sa fonction dans la société "Marc Kaschten Notaire SPRL", ayant son siège à 4000 Liège, Rue de Campine 42, détenteur de la minute et ç l'intervention de Maître Paul-Arthur COEME, Notaire à Liège (premier canton) associé de la Société Privée à Responsabilité Limitée « Paul-Arthur COËME & Christine WERA, Notaires Associés » ayant son siège à Liège (Grivegnée), rue Haute Wez 170

ONT COMPARU :

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

Et :

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.

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

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, pour le patrimoine commun qui existe entre eux, l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Ville de LIEGE, vingt-troisième division, anciennement GRIVEGNEE, deuxième division

Un entrepôt situé Waide Des Dames 9, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 0506H22P0000, d'une superficie de mille septante (1.070) mètres carrés et ayant un revenu cadastral s'élevant à deux cent cinquante-cinq euros (255,00 €) avant indexation.

Description d'après acte des Notaires Paul-Arthur COEME et Albert DE GUNST du 30 juin 1998

« VILLE DE LIEGE – 23° division – anciennement Commune de Grivegnée
Rue Waide des Dames – un ensemble immobilier sis en retrait du n° 9
cadastré section C, n°506/D-22 partie d'une superficie mesurée de mille soixante-neuf
mètres carrés cinquante décimètres carrés – comprenant salle de sport (tennis de
table) cafétaria vestiaires et magasin avec accès par un passage grevé d'une servitude
de stationnement et d'accès réservée aux vendeurs (...) ».

Plan - Mesurage

Tel que ce bien figure sous liseré bleu au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le 23 février 1998 par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Pol SIMONIS, à Chaudfontaine ; ce plan est resté annexé à l'acte du 30 juin 1998, reçu par Maître Paul-Arthur COEME et Maître Albert DE GUNST, Notaires à Liège.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

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

Certificats verts - Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques.

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

Origine de propriété

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 :

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état où il se trouvait lors de la signature de la convention de vente sous seing privé, 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.

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dresser d'état des lieux après la signature de la convention de vente.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

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 ce jour.

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

Conditions spéciales – Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les clauses et conditions spéciales ou servitudes pouvant figurer dans le(s) titre(s) de propriété de la partie venderesse ou dans les titres antérieurs, dans les droits et obligations desquels la partie acquéreuse est expressément subrogée et tenue, ainsi que ses ayants droit et ayants cause à tous titres, pour autant qu'elles soient toujours d'actualité et ce comme si elles étaient reproduites aux présentes.

Particulièrement, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude sur le bien vendu et que son titre de propriété n'en révèle l'existence d'aucune, sous réserve de ce qui est dit ci-après et hormis l'hypothèse de servitudes qui résultent de la disposition apparente des lieux, des dispositions de l'urbanisme, de tous anciens titres et qui auraient pu avoir été concédés par les propriétaires antérieurs, cette déclaration n'étant pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

De l'acte reçu par Maître José COEME, prénommé, le 1^{er} octobre 1971 dont question à l'origine de propriété ci-avant, il est extrait littéralement ce qui suit pour valoir ce que de droit :

« La partie acquéreuse devra respecter et faire respecter par ses ayants-cause à tout titre, ou profitera selon le cas des clauses spéciales insérées dans les actes ci-après et libellées comme suit :

A.– *procès verbal de vente publique du vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante sept - dont question au titre de propriété :*

1) *Les acquéreurs reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture des clauses et conditions spéciales de vent de terrain par *** à Liège, qui était antérieurement propriétaire du lotissement ; une expédition contenant ces clauses et conditions leur sera remise.*

L'attention des acquéreurs est toutefois spécialement attirée par la clause ci-après : « La partie acquéreuse ne pourra tenir, ni permettre de tenir sur le terrain vendu aucun établissement insalubre ou incommode de première ou de seconde classe compris dans l'énumération de l'Arrêté Royal du douze novembre mil huit cent quarante neuf ou de tous autres arrêtés postérieurs à l'exception de tout atelier artisanal répondant toutefois aux règlements de l'hygiène et de la santé publique et autorisé par les autorités compétentes.

En conséquence, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs et pouvant résulter de ce qui précède.

2) *Les biens objets des présentes sont grevés d'une servitude d'égouts assurant l'évacuation vers la-rue de l'Avenir d'une partie des eaux provenant d'un bien appartient à *****, joignant dabs le fond.*

Cette servitude subsistera et l'entretien de cet égout sera assuré à frais communs entre les acquéreurs des biens traversés par ladite conduite et les propriétaires des biens auxquels cette servitude profite.

Il en sera de même en ce qui concerne la citerne installée sur les biens à vendre présentement et qui recueille en outre une partie des eaux pluviales provenant des biens sis Avenue de l'Agriculture, à moins que les propriétaires de ces derniers ne fassent les travaux nécessaires pour les recueillir sur leur propriété.

Tant que ceux-ci n'auront pas fait exécuter ce travail, l'entretien de la citerne se fera également à frais communs.

3) *Les baies et ouvertures existant entre les biens objets des présentes et ceux appartenant à ***** seront bouchées en matériaux durs à frais communs par les deux propriétaires et ce, à première demande de l'un d'eux.*

4) *Les acquéreurs devront raccorder leurs biens au réseau électrique à leurs frais.*

5) *La fenêtre ouverte sur la propriété du voisin devra être bouchée par les acquéreurs et à leurs frais, le voisin a nom : *****.*

6) *Le compresseur installé dans un garage, ainsi que l'outillage généralement quelconque ne sont pas compris dans la vente.*

7) *L'acte reçu par le notaire PLATEUS le vingt et un février mil neuf cent soixante-trois contenant vente par les époux ***** (vanté à l'origine de propriété ci-avant) stipule entre autre : « de plus, aussi longtemps que les époux ***** vendeurs resteront propriétaires de l'immeuble joignant, côté sous le numéro 7 de la rue de l'Avenir, les propriétaires de la parcelle présentement vendue ne pourront y ériger des constructions dépassant une hauteur de trois mètres vingt centimètres ».*

Les acquéreurs seront également subrogés dans tous les droits ou obligations des vendeurs résultant de cette clause.

B.- acte de vente reçu par Maître PLATEUS, notaire à Seraing, le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-huit :

1) les terrains sur lesquels les constructions ont été érigées, proviennent d'un lotissement opéré par la *****, de Liège, laquelle société a imposé aux acquéreurs diverses conditions à respecter, dont la société acquéreuse reconnaît avoir connaissance; - toutefois son attention est spécialement attirée sur la clause ci-après : « la société acquéreuse ne pourra tenir, ni permettre de tenir sur le terrain vendu aucun établissement insalubre ou incommode de première ou de seconde classe compris dans l'énumération de l'Arrêté Royal du douze novembre mil huit cent quarante neuf et de tous autres Arrêtés postérieurs, à l'exception de tout atelier artisanal répondant toutefois aux règlements de l'hygiène et de la santé publique et autorisés par les autorités compétentes ».

En conséquence la société acquéreuse sera subrogée dans tous les droits ou obligations de la société venderesse et pouvant résulter de ce qui précède.

2) il est créé sur la propriété restant à la société venderesse au profit des biens présentement vendus, une servitude d'égouts qui s'exercera comme actuellement et pour les mêmes usages, par les canalisations existantes et aboutissant à l'égout communal de la rue de l'Avenir.

L'usage de cette canalisation d'égout étant commun, tant aux biens présentement vendus qu'à ceux restant à la société venderesse, son entretien sera assuré à frais communs par les propriétaires des deux biens.

3) A l'heure actuelle il est possible que les biens vendus soient alimentés en eaux alimentaires, électricité ou gazoil par des raccordements installés sur les biens de la partie venderesse. S'il en est ainsi, dans les trois mois des présentes, la société acquéreuse devra, à ses frais, supprimer ces raccordements et ce raccorder à ces services sur son propre bien.

4) Dans les trois mois du jour de la demande qui en serait faite par l'une ou l'autre des parties, la société venderesse devra à ses frais exclusifs, boucher, par matériaux durs et sur toute leur surface, toutes les baies et ouvertures existant sur le fond de la propriété présentement vendue, soit vers le voisin ***** (actuellement *****) soit vers les immeubles restant à la société venderesse.

Celle-ci se réserve les matériaux provenant de la suppression de ces baies ou ouvertures et notamment des portes ou fenêtres dont l'emplacement sera obturé.

Pro Fisco, la charge incombant à la société acquéreuse en vertu de tout ce qui précède, sont compensées par celles incombant à la société venderesse ».

c- acte de vente reçu par le notaire soussigné le vingt-sept mars mil neuf cent soixanteneuf – dont question au titre de propriété (vente par *****).

Dans la présente vente n'est pas compris le matériel de pompe à essence et à mazout que la Société venderesse réserve et s'engage à reprendre à première demande de l'acquéreur ; la venderesse s'engage lors de la reprise, à remettre le sol dans son état primitif.

La société venderesse s'engage à obturer à ses frais les passages, portes et fenêtres existant actuellement à la limite séparative de la propriété présentement

*vendue, d'avec la *****, à l'extrémité de l'aire bétonnée, de manière telle que cette séparation soit un mur continu et mitoyen ».*

Conditions particulière convenues entre parties

1. Droits personnels

Outre ce qui est précisé ci-avant, l'acquéreur consent au vendeur, uniquement à titre de droits personnels incessibles, tant que le vendeur sera propriétaire de la maison voisine sise Waides des Dames 9 à Grivegnée et tant qu'il restera domicilié dans le bien, étant entendu que ces droits personnels s'éteindront de plein droit par le décès du vendeur et ne pourront en aucun cas être transmis au prochain occupant :

- Un droit d'accès (piéton et véhicule) au passage d'accès à l'entrepôt dont l'assiette figure sous pointillés rouges au plan du Géomètre-Expert Fernand MAHY, dressé le 2 octobre 2018 et qui restera annexé aux présentes après avoir été signé ne varietur par les parties ;

- Un droit de stationnement à l'avant du débarras, tel que l'assiette de ce droit figure sous liseré rose au plan susdit du Géomètre-Expert Fernand MAHY ;

- Un droit d'usage exclusif du débarras tel que ce dernier figure sans liseré au plan susdit du Géomètre-Expert Fernand MAHY.

2. Servitude de surplomb

Il est constitué au profit du bien sis Waide des Dames 9 à Liège, actuellement cadastré section numéro 506K22P0000, une servitude de surplomb à partir du premier étage de la maison sise Waides des Dames 9 et dont l'assiette est reprise sous liseré vert au plan susdit du Géomètre-Expert Fernand MAHY pour une superficie approximative de cinquante-cinq mètres carrés (55 m²).

Les acquéreurs déclarent renoncer au droit d'accession de tous bâtiments ou constructions érigés ou existants mais uniquement à partir du plafond du garage.

Les acquéreurs déclarent que leur volonté est que cette renonciation ne soit pas limitée dans le temps et soit en conséquence consentie pour une durée la plus longue possible, voire si la loi le prévoit ultérieurement, consentie perpétuellement.

Il est expressément convenu entre les parties que les frais d'entretien du plafond en béton du garage, de rénovation et les éventuelles réparations seront à charge du fond dominant.

3. Servitude du bon père de famille

A l'exception de ce qui pourrait être dit ci-après, toutes les situations existant entre le bien vendu et le restant de la propriété du vendeur et qui seraient constitutives de servitudes subsisteront à titre de servitudes du père de famille au profit comme à charge des dits lots.

Il en est notamment ainsi de toutes canalisations, descentes d'eaux pluviales, raccordements aux égouts, prise de jour et de lumière qui ne seraient pas à hauteur légale et fenêtres ouvrantes qui ne seraient pas à distance légale.

Il est expressément stipulé que ces servitudes pourront subsister à titre perpétuel, à l'exception de la fenêtre mentionnée ci-dessus qui subsiste à titre de pure tolérance.

Du plan susdit du Géomètre-Expert Fernand MAHY, il est extrait littéralement ce qui suit : « Dans le mur séparatif existent une porte (P) vers immeuble n° 9 (au pied de la porte le seuil débordé sur la propriété vendue) ainsi qu'une fenêtre (F) et deux soupiraux (S) et dans le fond une grande porte (P) vers jardin voisin. Contre le mur, sous la fenêtre un point d'eau alimenté depuis le n°9.

Le mécanisme de la porte sectionnelle de façade est alimenté en électricité à partir de l'immeuble n° 9 de même que l'éclairage du couloir du n° 9A.

Dans le mur privatif à l'acquéreur, dans le fond du jardin de la parcelle 506 K22, une porte et une fenêtre à obturer et une prise alimentation mazout à supprimer également.

Les canalisations d'égouttage de l'immeuble vendu passent par la propriété de la venderesse (tracé inconnu). L'égout des toitures de l'immeuble vendu profitent du même réseau.

Au 1^{er} étage deux fenêtres dans la façade arrière donnant vue sur les toitures de l'immeuble vendu. (...) ».

4. Engagements de l'acquéreur

La porte du garage électrique est actuellement raccordée au compteur électrique du vendeur situé dans le bien voisin sis Waide des Dames 9.

L'acquéreur s'engage à effectuer à ses frais le raccordement de ladite porte au compteur électrique de l'entrepôt. Il prendra à sa charge les frais d'entretien de la porte du garage.

En outre, l'acquéreur s'engage à obstruer la fenêtre et la porte de la première salle de l'entrepôt donnant accès au jardin de la partie venderesse. Il s'engage à utiliser une brique de finition identique à celle existante en ce qui concerne le côté jardin.

Contenance – Indications cadastrales

La contenance susénoncée 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.

Contributions - Impôts

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

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de deux cent dix-sept euros trente-six cents (217,36 €) dont quittance.

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.

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'aucun 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.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

En plus de la recherche urbanistique effectuée conformément à la législation régionale applicable, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement (ou de faire vérifier par un expert de son choix, tel qu'un géomètre, architecte ou entrepreneur) la conformité du bien vendu ou la conformité des travaux réalisés, par rapport aux permis qui auraient été délivrés. Cette vérification peut se faire en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien. Ce service peut, à la demande de l'acquéreur, fournir une copie des permis délivrés relativement au bien.

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.

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, la ville de Liège, le 22 février 2019 a communiqué les renseignements urbanistiques prévus par la loi.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de ce courrier antérieurement aux présentes et dispense le Notaire instrumentant d'en reproduire le contenu aux présentes.

Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

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

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

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.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT. Le vendeur déclare en outre, qu'à

sa connaissance, les biens ne sont affectés, 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 est actuellement affecté à usage de entrepôt.

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.

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.

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 à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et 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 depuis au moins 5 ans 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.

Code wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- * sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

- * sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- * ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur

fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;

* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;

* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...);

Droits de préemption – droit de préférence

A l'exception de ce qui est précisée ci-après, 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.

A titre de condition de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pas été consentie ni acceptée, il est expressément convenu que le vendeur accorde à l'acquéreur par les présentes la préférence à prix égal avec toutes autres personnes physiques ou morales, en cas de vente de tout ou partie du bien restant sa propriété, étant la maison d'habitation située Waides des Dames 9, actuellement cadastrée section C numéro 0506K22P0000, à quelque moment que ce soit.

En conséquence, le vendeur promet irrévocablement et expressément, engageant indivisiblement ses ayants cause à tout titre, de ne pas vendre le restant de sa propriété, en tout ou en partie, sans en avoir mis préalablement l'acquéreur en mesure d'exercer son droit de préférence.

Ce droit de préférence s'exercera de la manière suivante :

Dans un premier temps, et avant toute mise en vente que ce soit, l'information de la décision de vendre avec indication du prix demandé devra être adressée au bénéficiaire par lettre recommandée à la poste. Dans un second temps, l'information du prix offert par un tiers, la désignation de ce dernier et la mention de toutes les conditions auxquelles le tiers se propose d'acquérir devront ensuite être adressée à l'acquéreur également par lettre recommandée.

Une fois cette seconde information transmise, l'acquéreur, ou ses ayants cause, disposera d'un délai d'un mois à compter de l'envoi pour fait connaître leur décision d'acquérir, qui devra être notifiée également par lettre recommandée.

Faute de réponse dans ce délai, il est censé se désister de la préférence lui accordée.

Le droit de préférence accordé ci-dessus s'appliquera au profit de l'acquéreur même lors d'une vente postérieure à une proposition de vente de gré-à-gré non acceptée par lui.

En cas de méconnaissance du droit de préférence, les parties conviennent d'appliquer mutatis mutandis les sanctions applicables en matière de droit de préemption visés par la loi sur le bail à ferme.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contient une ou plusieurs citerne(s) à mazout d'une contenance totale de plus de trois mille (3.000) litres de sorte qu'il y a lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Conformément au paragraphe 4 dudit article, le Notaire fait la lecture de cet article :

"Article 60, §1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3 (trois), par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14 (quatorze), (paragraphe) 5 (cinq), poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article premier de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante et un le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte".

Citerne à mazout

Informée de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois, relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, la partie venderesse déclare que le bien vendu dispose de deux réservoirs enterrés dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté. Le vendeur déclare également que les deux réservoirs ont été installés avant le 29 novembre 2003.

Le vendeur informe l'acquéreur qu'à la base, il s'agissait d'une aire de manœuvre pour camion et que 2 cuves enterrées d'une capacité supérieure à 3000L étaient utilisées pour le carburant des camions. Après nettoyage, ces deux cuves sont utilisées à présent pour le chauffage.

L'attention des parties est attirée sur le fait que ces réservoirs à mazout constituent un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale et que dès lors, une déclaration préalable auprès du Collège communal de la Ville de Liège aurait dû être déposée.

Interrogée à ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, ces réservoirs n'ont fait l'objet d'aucune déclaration préalable ou d'un permis d'environnement auprès des autorités compétentes.

Le vendeur déclare en outre que les réservoirs sont probablement à simple paroi et qu'ils sont munis d'un dispositif anti-débordement, mais pas d'un dispositif de contrôle de l'étanchéité.

L'acquéreur se déclare parfaitement informé des obligations qui lui sont imposées par les différentes législations, notamment au regard de la déclaration préalable et du contrôle périodique d'étanchéité tous les trois ans.

L'acquéreur déclare qu'il a l'intention de vider, nettoyer et neutraliser les réservoirs à ses frais dès sa prise de possession des lieux de telle sorte qu'il dispense expressément le vendeur de réaliser un contrôle d'étanchéité.

A l'entière décharge du vendeur, l'acquéreur supportera tous les coûts, frais et amendes qui découleront de la régularisation des réservoirs auprès des autorités compétentes ou des travaux nécessaires pour les condamner.

Il supportera toutes les charges, notamment celles visées dans le décret wallon relatif à la gestion des sols, qui lui seraient imposées en cas de pollution de sol découlant directement ou indirectement de ce qui précède.

Etat du sol

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du 5 décembre 2008 sur la gestion des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilières, des données relatives au bien inscrit dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 et relatif à la gestion des sols ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Le décret de 2008 a été remplacé par le décret du 1^{er} mars 2018, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, relatif à la gestion des sols. A ce jour, cette banque de donnée est constituée.

Toutefois, la convention de vente ayant été conclue le 26 novembre 2018, il n'y a pas d'obligation de disposer d'un extrait conforme.

Il résulte de la consultation de la carte de ladite banque de données que le bien vendu est repris sous teinte grise dans la banque de données de l'état des sols, ce qui signifie qu'aucune donnée n'existe concernant ce bien.

Selon la convention sous seing privé intervenue entre les comparants, avant le 1^{er} janvier 2019, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

2. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

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

En outre, le vendeur déclare, sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires, il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le statut du bien vendu dans la banque de données de l'état des sols.

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 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.

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.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1 mai 2001, aucun travaux

pour lesquels un D.I.U. devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

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).

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

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 *****, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de ***** ;
- à l'instant, le solde soit celui de ***** ,

payé sous forme de virement.

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant :

- que celle-ci fait double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

- que dans la mesure où cette quittance constate un paiement par chèque, la quittance est donnée sous réserve d'encaissement de celui-ci, et en ce cas, le vendeur garde le droit de prendre, le cas échéant, inscription hypothécaire en garantie du paiement du prix si le chèque n'est pas provisionné ou plus généralement n'est pas payé. L'inscription peut alors être prise en vertu des présentes sur le bien vendu.

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 comme suit :

- pour l'acompte via le débit du numéro de compte *****;
- pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte *****

Dispense d'inscription d'office

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

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. 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**, à l'exception des frais d'agence et de géomètre qui restent à charge du vendeur.

DÉCLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral

Revenu cadastral non indexé du bien présentement acquis : deux cent cinquante-cinq euros (255,00 €).

L'ACQUEREUR :

Réduction des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

Abattement

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

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.

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

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITÉS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT IDENTITE ET ETAT CIVIL

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire Maître Marc KASCHTEN certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un

conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

PORTEE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

EXPÉDITION

L'acquéreur prie le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte à son domicile mentionné ci-dessus.

DONT ACTE.

Passé et signé à Liège (troisième canton), en l'Etude du Notaire Kaschten.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte en temps utile avant la signature des présentes.

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)
POUR EXPÉDITION CONFORME