

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE QUATRE MAI

En l'étude, rue de la Province 77, à 4100 Seraing.

Maître **Ronald PLATEUS**, Notaire de résidence à Seraing, à l'intervention de Maître **Olivier CASTERS**, Notaire de résidence à Liège, lequel assiste à l'acte par vidéoconférence.

A reçu le présent acte, authentifiant la convention de vente directement intervenue entre les parties ci-après désignées :

Préambule-Visioconférence : Les parties aux présentes déclarent marquer leur 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.

TITRE I - PARTIES A L'ACTE
IDENTIFICATION

D'UNE PART :

RÔLE 1

TK



à défaut de convention matrimoniale ; régime n'ayant en outre subi, à ce jour, aucune modification conventionnelle ou judiciaire ainsi qu'ils nous le déclarent.

Représentés par Madame _____, collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée à 4020 Liège, rue du Trixhay 42, en vertu de la procuration reçue ce jour par Maître Olivier CASTERS dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommés : « LA PARTIE VENDERESSE » ou « COMPARANTS DE PREMIERE PART ».

D'AUTRE PART :

Ci-après dénommée « **LA PARTIE ACQUEREUR** » ou « **COMPARANTE DE SECONDE PART** ».

Déclarations des parties - capacité

Chacun des comparants déclare être capable et compétent pour accomplir l'acte juridique constaté par les présentes et ne pas être sujet à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard, et ne pas avoir sollicité ni obtenu un règlement collectif de dettes en application de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit, un sursis provisoire, une réorganisation judiciaire, et n'être pas pourvu d'un administrateur de biens, d'un médiateur d'entreprise, d'un curateur ou d'un conseil judiciaire.

TITRE II- CONVENTION DE VENTE

Par les présentes, les comparants de première part vendent, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la comparante de seconde part, ici présente, qui déclare acquérir, en son nom personnel, le bien ciaprès décrit :

I. DESIGNATION DU BIEN

Ville de SERAING - 9^{ème} division - anciennement JEMEPPE-SUR-MEUSE

Une maison de commerce et d'habitation reprise au cadastre sous la nature «*maison de commerce* », sise en ladite ville, **Rue Baivy 13 suivant matrice cadastrale (13/11 suivant numéros communaux)**, cadastrée section A numéro 0439Z2P0000, pour une contenance de un are cinquante-cinq centiares (01 a 55 ca) et ayant un revenu cadastral de 1.018,00-€.

Les informations cadastrales sont fournies sans garantie mais sont conformes à un extrait de matrice cadastrale daté du 25 mars 2021.

II. ORIGINE DE PROPRIETE

La partie venderesse fait à cet égard les déclarations suivantes :

TITRE III - CONDITIONS DE LA VENTE

Les comparants de première part déclarent vendre aux conditions générales qui vont suivre et aux conditions particulières qui seront, s'il échet, établies ci-après.

En cas de contradiction entre les clauses du présent acte et les clauses de conventions antérieures, les parties conviennent que les clauses du présent acte prévaudront.

I. TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Au moyen des présentes et à compter de ce jour, la partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu ; elle en aura également la jouissance le 1^{er} juin, par la perception des fruits civils, le bien étant loué suivant conditions bien connues de la partie acquéreur pour avoir reçu une copie des baux antérieurement aux présentes.

La partie venderesse déclare qu'en ce qui concerne les garanties locatives :

- aucune garantie locative n'a été constituée pour le rez-de-chaussée commercial ;
- une garantie locative a été constituée pour l'appartement d'un montant de 1.000-€. Ladite garantie est à l'instant remise à la partie acquéreur qui le reconnaît. Dont quittance.

La partie venderesse déclare également que les locataires n'ont pas effectué dans le bien vendu de travaux pour lesquels ils pourraient réclamer une indemnité ou qu'ils pourraient démonter à la fin de leur bail.

La partie venderesse confirme que le bien prédécrit ne fait l'objet d'aucun droit d'habitation.

II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

1. Situation hypothécaire - liberté de vente

Les comparants de première part déclarent vendre le bien ci-avant décrit *pour* quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, la partie venderesse déclarant encore qu'elle n'a conféré aucun mandat hypothécaire sur le bien prédécrit.

La partie venderesse déclare en outre qu'elle a toute liberté pour vendre le présent bien, celui-ci n'étant frappé d'aucun droit de réméré, de préemption, ou de préférence et ne faisant pas l'objet d'une option d'achat.

Registre des gages

RÔLE 2

N.K



La partie venderesse reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

La partie venderesse déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'elle auraient effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, la partie venderesse déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

A l'appui de cette déclaration, le notaire soussigné a consulté ce 05 avril courant le registre des gages et confirme qu'aucun gage ou réserve de propriété n'y est enregistré.

2. Etat du bien

La partie acquéreur prend l'immeuble objet des présentes dans son état actuel, soit au jour de la signature du compromis de vente, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la partie venderesse pour raison, soit de mitoyenneté ou non des murs et clôtures, soit de défaut d'alignement, soit pour mauvais état des constructions, défaut d'entretien ou de réparations, vices apparents ou cachés (mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas), vices de construction ou de conception, vétusté ou toute autre défectuosité généralement quelconque, soit encore pour vice du sol ou du sous-sol. Toutefois, la partie venderesse demeure responsable des vices cachés dont elle avait connaissance et dont elle n'aurait pas informée la partie acquéreur.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté par aucun vice caché.

La partie acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'état du bien vendu, pour l'avoir visité à son gré et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

3. Contenance

La contenance indiquée n'est pas garantie et à cet égard, toute différence entre la contenance sus indiquée et la contenance réelle - cette différence excédât-elle le vingtième - fera profit ou perte à la partie acquéreur.

Les renseignements cadastraux sont donnés à titre indicatif et n'entraînent pas la responsabilité du service et des Notaires concernés en cas d'erreur.

4. Servitudes

La partie acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, conventionnelles ou légales, continues ou discontinues,

militaires, ou autres, qui peuvent grever l'immeuble dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la partie venderesse ; et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers d'autres et de plus amples droits que ceux fondés en titres réguliers et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle résultant de la situation naturelle des lieux, des dispositions de l'urbanisme, de la Loi, de tous anciens titres, sous réserve de ce qui serait éventuellement mentionné ci-après au titre « conditions spéciales ».

5. Impôts

La partie acquéreur supportera toutes contributions, taxes, impôts et redevances de toute nature grevant ou pouvant grever les biens, objets des présentes, de même que toutes sommes dues à raison de l'établissement de trottoirs, égouts ou autres travaux semblables à partir de l'entrée en jouissance. A cet égard, la partie acquéreur remet à l'instant à la partie venderesse, qui le reconnaît, la somme de **sept cent quinze euros trente-quatre cents (715,34-€)** au titre de quote-part forfaitaire et définitive pour le précompte immobilier de l'année en cours.

Dans le cas où un remboursement par annuités de redevance communale aurait été convenu entre l'Administration Communale et la partie venderesse, celle-ci devra supporter le règlement de toutes les indemnités restant dues jusqu'au parfait remboursement, notamment pour ouverture de trottoirs, égouts ou autres causes.

6. Assurances

La partie venderesse déclare que l'immeuble prédécrit est assuré contre l'incendie et tous autres dommages.

La partie venderesse ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée.

La partie acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres et reconnaît avoir été informée de l'intérêt de s'assurer à dater de ce jour.

7. Abonnements éventuels à l'eau courante, au gaz et à l'électricité

La partie acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, électricité, gaz, téléphone, etc...) pouvant exister.

Toutefois, les compteurs et autres installations pouvant appartenir aux sociétés distributrices ne sont pas compris dans la présente vente.

En outre, les parties reconnaissent avoir connaissance du règlement de la compagnie locale de distribution d'eau.

8. Subrogation

RÔLE 3

AK



La partie venderesse déclare subroger la partie acquéreur dans tous les droits, obligations et actions qu'elle pourrait avoir à exercer contre tous tiers et pour quelque motif que ce soit relativement au bien vendu, sous les précisions suivantes :

- concernant l'état du bien, la partie acquéreur sera subrogée intégralement dans tous les droits et actions contre tout entrepreneur qui aurait effectué au bien des travaux et qui seraient tenus à garantie ;
- concernant les droits et actions contre tout tiers responsable de dommages au bien vendu, que la cause du dommage soit antérieure ou postérieure à ce jour, la partie acquéreur sera subrogée dans tous droits à indemnité ou action en responsabilité qui pourrait être intentée.

La partie venderesse précise qu'elle n'a personnellement conclu avec des exploitants du sol ou du sous-sol aucune convention ou transaction pouvant aliéner ou modaliser pour l'avenir les droits à réparation de dommages que subirait le bien vendu.

9. Panneaux publicitaires

La partie venderesse déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien présentement vendu.

La partie venderesse précise qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu.

10. Panneaux photovoltaïques :

La partie venderesse déclare que le bien susdécrit n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

11. Garantie décennale :

Les parties nous déclarent que la partie acquéreur est purement et simplement subrogée dans tous les droits que la partie venderesse aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, la partie acquéreur sera tenue, à l'entière décharge de la partie venderesse, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

La partie venderesse nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature des

présentes et qu'il doit faire mention dans le présent acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

12. Frais

La partie acquéreur acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, à l'exception des frais de délivrance qui demeurent à charge de la partie venderesse.

TITRE IV. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

I. Urbanisme

1) Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du CoDT

A) Informations et déclarations générales

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier, qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

La partie venderesse s'engage à informer la partie acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, principalement lorsqu'ils sont susceptibles d'influencer la valorisation apparente d'un bien et de déterminer le consentement de la partie acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information qui pèsent en premier lieu sur la partie venderesse, la partie acquéreur se déclare informée qu'elle ne peut rester passive par rapport aux informations qui lui sont transmises. Elle reconnaît avoir eu son attention tout spécialement attirée sur l'importance et la nécessité qu'elle vérifie personnellement, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel elle peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

ROLF 4

AK



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

B) Informations et déclarations spécialisées

La partie venderesse déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT. Il appartient à la partie acquéreur de se renseigner et d'effectuer toute démarche nécessaire auprès des services compétents pour s'assurer de la faisabilité de tout projet immobilier concernant le bien objet des présentes.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1, 2° ou 7° du CoDT, et qu'à sa connaissance, aucun procès-verbal constatant une infraction n'a été dressé. Elle déclare également qu'elle n'a pas connaissance de l'existence d'actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique. La partie venderesse garantit en conséquence la conformité urbanistique des travaux qu'elle a personnellement effectués.

La partie venderesse confirme les informations reprises dans la lettre de renseignements transmise par la ville de Seraing, datée du 30 mars 2021 et ainsi libellée :

« ...

Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV.100 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.W.100 du Code du développement territorial : "À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration" .

(1)Le bien en cause :

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIÈGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2)Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.

(2)Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

(2)Le bien en cause n'est pas repris dans un plan ou un projet d'expropriation.

(2)Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

(2)Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

- (2) Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.
- (2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.
- (2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.
- (2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.
- (2) Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.
- (2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.
- (2) (3) Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 * - collège échevinal du 18 septembre 1978.

Ce permis a été délivré en vue de : **aménager une terrasse.**

- (2) (3) Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- (2) Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions (selon le cas) :

1. du guide communal d'urbanisme de SERAING arrêté par le conseil communal en séance des 28 décembre 1955 et 16 mai 1956, modifié en séance des 23 octobre 1968 et 14 septembre 1972 ;
2. du guide communal d'urbanisme de JEMEPPE approuvé par le conseil communal en séance du 14 octobre 1898, modifié par délibérations des 30 août 1901 et 1^{er} août 1902 ;
3. du guide communal d'urbanisme d'OUGRÉE approuvé par le conseil communal en séance du 29 octobre 1909.

- (2) Le bien en cause se situe en zone soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible.

- (2) Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

- (2) Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIÈGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;
- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031

RÔLE S

A.K



ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

(2) Le bien en cause est inscrit dans la banque de données du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

(2) Le bien en cause se situe dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (**Master plan**) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. Toutefois, aucune affectation particulière ne lui est conférée.

... »

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu copie de la lettre de renseignements urbanistiques.

II. Zones à risque

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur l'arrêté royal portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque.

Le site de la Région Wallonne cartographiant les zones à risque fait apparaître que le bien objet des présentes se situe dans le périmètre d'une zone à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, 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 : *aléa d'inondation très faible*

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire soussigné, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que la partie acquéreur confirme bien savoir et accepter.

La partie acquéreur déclare en être informée et en faire son affaire personnelle.

Les parties dispensent le notaire soussigné de toute démarche supplémentaire.

CONFIRMATION: à l'instant, les parties confirment leur volonté de passer le présent acte au vu des déclarations qui précèdent.

III. Code wallon du logement

1) Permis de location

Les comparants déclarent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code Wallon du Logement et en particulier :

- Sur l'existence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logements suivants :
 - Les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
 - Les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés ;
 - Les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ;
 - Ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots) ; à moins que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages ou plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes.
- Sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions et notamment sur la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger étant de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue.

2) Détecteur d'incendie

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur l'obligation d'équiper tout logement individuel d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement, conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mille quatre, entré en vigueur le premier juillet deux mille six.

Si le bien n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales, la partie acquéreur fera son affaire personnelle du placement des détecteurs, à ses frais et à l'entière décharge de la partie venderesse.

IV. Environnement - Gestion des sols

1) Permis d'environnement

La partie venderesse déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. La partie venderesse déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3

2) Gestion des sols

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de l'article D.IV.99 du CoDT relatif à l'assainissement des sols pollués dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière les données relatives au bien inscrites dans la banque de

RÔLE 6

A.K



données de l'état des sols du décret du premier mars deux mille huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 25 mars 2021 ainsi que sa mise à jour datée du 31 mars 2022 mentionnent ce qui suit quant au bien prédécrit:

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non*
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non*

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

Chaque partie reconnaît avoir été informée du contenu desdits extraits conformes pour en reçu copie, avant la signature des présentes.

B) Déclaration de non-titularité des obligations

La partie venderesse confirme, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C) Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au bien, la partie acquéreur déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : *résidentiel/ commercial.*

2) Portée

La partie venderesse prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, la partie venderesse déclare qu'elle 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 elle n'aurait pas contracté, ce que la partie acquéreur accepte expressément. En conséquence, seule la partie acquéreur 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'elle entend assigner au bien. La partie acquéreur est avisée de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement,

des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

La partie venderesse déclare, sans que la partie acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu desdits extraits conformes.

E. Renonciation à nullité

La partie acquéreur reconnaît que la partie venderesse s'est acquittée des obligations d'information antérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, elle consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations de la partie venderesse, requiert formellement le notaire soussigné d'authentifier la cession.

V. Citernes à hydrocarbures / gaz

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné du contenu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois, relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Interrogée sur l'existence d'un tel réservoir, la partie venderesse déclare que le bien n'est d'équipé d'aucune citerne à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres, ni de citerne à gaz.

VI. Performance énergétique des bâtiments

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mille neuf, modifié par l'arrêté du vingt-sept mai deux mille dix.

Le certificat de performance énergétique a été dressé par _____ (certif-P2-01541), en date 23 mars 2016, sous le numéro 20160323024994. Ledit certificat mentionne une catégorie de classe « E ».

L'original de ce document a été remis antérieurement à la partie acquéreur lors de la signature du compromis de vente.

VII. Aides Régionales

La partie venderesse reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf, fixant 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, entré en vigueur le vingt-huit juin deux mille neuf.

La partie venderesse déclare n'avoir bénéficié d'aucune aide régionale dont les conditions d'attribution imposeraient un remboursement, même partiel, en cas de revente du bien.

VIII. Installation électrique

RÔLE 7

n.k



La partie venderesse déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. *Par procès-verbal du 03 mai 2022 dressé par BTV, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.* Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

La partie acquéreur est tenue de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Elle conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. La partie acquéreur reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant un exemplaire du procès-verbal.

IX. CERTIBEAU

La partie venderesse déclare :

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

Les parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

X. Dossier d'intervention ultérieure pour chantiers temporaires ou mobiles

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un qui impose au vendeur, pour les "chantiers temporaires ou mobiles" entamés à partir du premier mai deux mille un, de remettre à l'acquéreur un "dossier d'intervention ultérieure" fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux à effectuer ultérieurement dans le bien vendu.

La partie venderesse déclare que le bien ci-avant décrit n'a fait l'objet d'aucun acte entrant dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

X. Observatoire foncier wallon

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné 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 soussigné, de notifier audit Observatoire toute vente de bien immobilier agricole – bien situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le Système intégré de gestion et de contrôle (en abrégé SiGec).

Le bien prédécrit n'étant pas situé en zone agricole ou repris dans le SiGec, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'observatoire foncier par le notaire PLATEUS soussigné.

TITRE V - PRIX

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ qui est à l'instant remis à la partie venderesse par la comptabilité du Notaire PLATEUS, laquelle avait préalablement été alimentée par des versements effectués par débit du compte _____ ouvert au nom de _____ : du compte _____ nom de la partie acquéreur. **DONT QUITTANCE ENTIERE, ABSOLUE ET DEFINITIVE.**

TITRE VI - MENTIONS DIVERSES

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.

ABATTEMENT - ARTICLE 46 BIS C. ENREG

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement car elle ne désire pas se domicilier dans le bien prédécrit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile ou siège respectif.

JURIDICTION TERRITORIALEMENT COMPETENTE

Tout litige relatif à l'exécution des présentes serait de la compétence exclusive des Tribunaux de la situation du bien.

ARTICLE 203 ALINEA PREMIER DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Après que lecture leur ait été donnée par le notaire soussigné de l'article deux cent trois, alinéa premier de l'Arrêté Royal du trente novembre mil neuf cent trente-neuf contenant le Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe et après avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions prévues par cet article en cas de dissimulation quant au prix réellement payé, les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

CERTIFICAT D'IDENTITE

RÔLE 8
et Louis

n.k




Le notaire soussigné certifie l'identité complète des parties, au vu des documents prescrits par la loi.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire soussigné a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du Notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du Notaire que d'autres conseillers juridiques. Le Notaire est tenu d'informer ~~les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.~~

Les comparants, après avoir été informés par le notaire soussigné des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnés et en acceptent ~~les conséquences.~~

Les comparants reconnaissent en outre avoir été informés par le notaire soussigné du droit que chaque partie a de faire le libre choix de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.


DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de CINQUANTE EUROS payé sur déclaration par le Notaire Ronald PLATEUS, soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller signatures and initials, some appearing to be "I", "II", and "V". The handwriting is cursive and somewhat informal.

2022 357

04.05.2022
**PROCURATION
 POUR VENDRE**

Exempt de droit
 d'écriture (art. 20,13°
 du Code des taxes di-
 verses)

ACTE ENREGISTRABLE GRATUITEMENT EN EXECUTION DE L'ARTICLE 161,14° DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

L'an deux mil vingt-deux,

Le quatre mai,

Devant Maître Olivier **CASTERS**, notaire à Saint-Nicolas (3^{ème} canton de Liège),
 ONT COMPARU

se,

jeune

Bien connus du notaire,

Comparants désignés plus loin par les mots « la partie mandante »

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoirs d'agir ensemble ou séparément :

Tout collaborateur de l'étude de Maître Ronald **PLATEUS**, notaire à Seraing,

Désigné plus loin par le mot « mandataire. »

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom:

VENDRE tout ou partie de l'immeuble suivant :

VILLE DE SERAING

Neuvième division – Jemeppe-sur-Meuse

Une maison de commerce et d'habitation, sur et avec terrain, reprise au cadastre sous la nature « maison de commerce », sise **rue Baivy, 13 et 13/11**, reprise au cadastre section A, numéro 0439Z2P0000, pour un are cinquante-cinq centiares (1 a 55 ca),

1. Moyennant le prix de cent septante mille euros (170.000,00 €) et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables;
2. Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels ainsi qu'au droit de préemption;
3. Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;
4. Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;
5. Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;
6. Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscription d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.
7. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques;
8. A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle en-



chère, la vente par la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

9. Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

10. Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL: le notaire certifie les nom, prénom unique, lieu et date de naissance, et domicile de la partie mandante au vu de sa carte d'identité.

La présente procuration est donnée aux fins de la réception à distance de l'acte de vente de l'immeuble ci-dessus décrit conformément au régime établi par l'article 9, § 3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, ce à quoi les comparants déclarent expressément consentir.

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait, commenté et passé en l'étude,

Lecture faite, la partie mandante a signé ainsi que le notaire.

(Suivent les signatures)



POUR EXPEDITION CONFORME

Délivrée avant enregistrement aux fins d'accomplissement des formalités hypothécaires (art. 173, 1° C. enr.)

[Export pdf](#)[néerlandais](#) | [français](#)**Mention d'enregistrement****eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Ronald PLATÉUS à Seraing le 04-05-2022, répertoire 2022/329

Rôle(s): 16 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 3 le treize mai deux mille vingt-deux (13-05-2022)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 6432

Droits perçus: vingt et un mille deux cent cinquante euros zéro eurocent (€ 21.250,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque**eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Ronald PLATÉUS à Seraing le 04-05-2022, répertoire 2022/329

Transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE 3
Le onze mai deux mille vingt-deux (11-05-2022)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire € 240,00

Total € 240,00

Réf. : 37-T-11/05/2022-04242

Le conservateur des hypothèques
