

212.13

28375

T. 03 JUL. 2013 - 5121

2130081-1 SH

VENTE

L'AN DEUX MIL TREIZE,

Le vingt-huit juin.

Devant Maître Gaëlle TATON Notaire à Liège et Maître Stéphane DELANGE, notaire associé à Liège

ONT COMPARU :

Monsieur _____, né à Liège le _____
(numéro national _____) et son épouse Madame
_____ **Renée**, née a Kocourt le 18 _____
numéro national _____
domiciliés ensemble à 4000 Liège, rue Auguste-Donnay, 124.

*Époux mariés à Liège _____ sous le régime de la séparation de biens en
vertu du contrat de mariage reçu par _____ notaire à Liège,
le _____, non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.*

Ci-après dénommés "**le ou les vendeurs**",

Madame _____, née à Liège le 4 _____
décédée _____ numéro national _____
domiciliée à 4000 Liège, rue _____
1.

Ci-après dénommée "**l'acquéreur**",

Premier rôle

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur _____ Y et Madame _____ SE déclarent vendre sous les
garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires
quelconques, à Madame _____ accepte, le bien ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

**VILLE DE LIÈGE - DIX-HUITIÈME DIVISION - Article 16373 de la matrice
cadastrale**

Une maison d'habitation sise rue Auguste Donnay 124, cadastrée section E, numéro 118
C 4, d'une contenance de deux cent trente-six mètres carrés (236m²) et ayant un
revenu cadastral de mille cent huit euros (€ 1.108,00)

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans. le bien prédécrit appartenait à Monsieur
épouse Madame _____ enne, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu
par Maître _____ aître à Liège, le onze mil neuf Cent Vingt-huit, transcrit au
premier bureau des hypothèques de Liège le vingt-trois mars suivant volume 1345
numéro 36.

Monsieur _____ est décédé à Liège le dix-sept mars mil neuf cent septante huit
sans héritier réservataire et sa succession a été recueillie pour la totalité par son épouse
 survivante Madame _____ vertu d'un acte de donation entre époux reçu par
Maître _____ à Liège, le douze mars mil neuf

Madame _____ est décédée à Virton le douze juin mil neuf cent nonante quatre
sans héritier réservataire et sa succession a été recueillie par ses cinq neveux et nièces ,
1) Madame _____ 2) Monsiel _____ Joseph Gustave, 3)
Monsieur _____ Madame I _____ 5) Monsieur _____ in, en
vertu d'un testament olographe en date du trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit,



déposé au rang des minutes de Maître [redacted] Notaire à Liège, le huit juillet mil neuf cent nonante quatre.

Les consorts [redacted] ont été envoyés en possession de cette succession aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance d'Arlon le vingt-deux mars mil neuf cent nonante cinq.

Les consorts [redacted] ont vendu le bien à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] Gisèle Philippe et son épouse Madame [redacted] épouse. aux termes d'un acte reçu par les Notaires [redacted] Notaires à Liège, en date du trente et un mai mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le douze juin suivant, volume 5768, numéro 14. ✓

CONDITIONS DE LA VENTE

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

La partie acquéreuse aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tous mobilier et encombrants et l'acquéreur aura la jouissance par l'occupation personnelle du bien vendu à partir de ce jour..

L'attention des parties est attirée sur la nécessité de procéder au relevé des compteurs sans délai.

L'acquéreur supportera toutes les taxes et contributions grevant le bien vendu à partir de son entrée en jouissance, à l'exception de celles dont le vendeur aurait obtenu avant ce jour le paiement échelonné.

En ce qui concerne la quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur le somme forfaitaire de cinq cent quarante-sept euros quarante-deux cents (€ 547,42) Dont quittance entière et définitive.

ASSURANCES

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature des présentes. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de ce jour.

ETAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état, 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.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

CONTENANCE - RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX

La contenance suséxprimée 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 parties ont déclaré avoir vérifié à l'instant, au moyen du plan cadastral, la configuration des biens vendus, et déclarent qu'elle correspond aux biens objets des présentes.

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.

SERVITUDES – CONDITIONS SPÉCIALES

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.

SUBROGATION

Le vendeur déclare subroger l'acquéreur dans tous les droits et actions qu'il pourrait avoir à exercer contre tous tiers et pour quelque motif que ce soit relativement au bien vendu et plus particulièrement en réparation des dommages qui pourraient y être causés par suite de l'exploitation du sous-sol. Il déclare n'avoir jamais souscrit à aucune convention restrictive de ses droits en ce domaine.

STATUT URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIF

Information circonstanciée

Le vendeur déclare que :

- *Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège,*
- *le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;*

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de Liège datée du 16 mai 2013.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant une copie dudit document.

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 84 § 1^{er} et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}.

Il ajoute que le bien ne recèle, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er}, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

Deuxième rôle



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

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 CWATUP ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- ne fait pas et n'a pas ait 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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve actuellement en zone d'aléa d'inondation nul comme délimitée par le Gouvernement Wallon sur:

<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&n ode=32&snode=321>

Zones SEVESO

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve actuellement pas dans un périmètre SEVESO.

ENVIRONNEMENT – SECURITE DU BATIMENT – LOGEMENT.

Assainissement des sols pollués.

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare.

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir 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 vendu précité ;
3. qu'aucune étude du 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.

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. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

Permis de l'environnement.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Chantiers temporaires et mobiles.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien. Néanmoins, le vendeur remet à l'instant, à l'acquéreur qui le reconnaît le dossier d'intervention ultérieure ou tous documents (factures, plan, schéma, photos...) relatifs aux travaux éventuellement réalisés, **notamment au sujet des panneaux photovoltaïques.**

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.

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 ;
- dans ces trois cas, pour autant qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale du preneur ;
- de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...).

Contrôle des citernes à hydrocarbure.

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

Panneau publicitaire

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas équipé d'un panneau publicitaire.

Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que l'immeuble comporte des panneaux photovoltaïques.

Troisième rôle



Les parties déclarent, que ces panneaux sont compris dans le prix de vente.

Le vendeur déclare qu'il bénéficie des certificats verts.

Les parties déclarent que ces certificats verts seront acquis à l'acquéreur à dater de ce jour.

La partie acquéreuse pourra, de ce fait, bénéficier des dits certificats et la production des panneaux à de ce jour.

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de cession d'obtention des certificats n'a été signé par ses soins.

Les parties reconnaissent avoir été averties par les notaires soussignés des formalités à effectuer auprès de la CWAPE en vue de la cession des certificats verts au profit de l'acquéreur.

REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un contrôle aux termes duquel il apparaît que l'installation électrique n'est plus conforme aux dispositions du Règlement. Le procès-verbal dressé par AIB Vinçotte, en date du 9 avril 2013, est remis à l'acquéreur, qui le reconnaît. Les travaux de mise en conformité de l'installation électrique du bien vendu seront à la charge de l'acquéreur, le bien étant vendu, comme dit ci-avant, dans son état actuel. L'installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle dans les dix-huit mois de la signature des présentes. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans du rapport attestant la conformité de l'installation.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Monsieur Guy BRIEN daté du 17 avril 2013 mentionnant le code unique 20130417016953.

Les parties déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

BIENS MEUBLES COMPRIS DANS LA VENTE

Outre les éléments fixés au bien vendu et considérés comme faisant partie de l'immeuble, ou encore l'éventuel contenu de l'éventuelle citerne à mazout la vente comprend les éléments mobiliers suivants: néant.

Pour le surplus, le vendeur déclare que le bien est dans état normal de propreté et libéré de tous les objets et/ou détritrus qui pouvaient s'y trouver.

RESTITUTION DES AIDES ET PRIMES OCTROYEES PAR LA REGION WALLONNE

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant, 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 et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

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, le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de telles primes.

FRAIS D'ACTE

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de _____) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur de la manière suivante:

- o à concurrence de _____ antérieurement aux présentes;
- o le solde, à l'instant.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT.

ORIGINE DES FONDS

La comptabilité de l'étude alimentée:

- en ce qui concerne l'acompte par versement du compte numéro _____
- en ce qui concerne le solde du prix par versement du compte numéro _____

Quatrième rôle

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription pour quelque raison que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

DISPOSITIONS FISCALES

Valeur - dissimulation

Le notaire soussigné certifie avoir donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement traitant de la dissimulation de prix et avoir informé les parties de la portée de l'article 46 du même Code relatif au contrôle de la conformité du prix avec la valeur du bien vendu.

Plus-value

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 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.

Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

Droit d'écriture

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

Restitution – article 212 du Code des droits d'Enregistrement

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Réduction des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

CAPACITE DES PARTIES

Chaque partie déclare :

- être capable de signer le présent acte ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- 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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile susindiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Les notaires soussignés certifient avoir identifié les parties, au vu des documents prescrits par la loi dont la carte d'identité ou passeport.

Les notaires soussignés certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, personnes physiques, suivant document du registre national.

Les parties autorisent expressément les notaires soussignés à indiquer leurs numéros nationaux dans le présent acte.

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.

PROJET

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 90,18
Total	€ 92,37

COMPTABILISÉ LE 11 JUIL. 2013

COMPTABILISÉ LE 17 JUIL. 2013

Transcrit au bureau des hypothèques de
1er Bureau de Liège
 Le trois juillet deux mille treize
 Réf. : 35-T-03/07/2013-05121
 A verser sur le compte du bureau
 IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBEBB
 Le montant de
 nonante-deux euros trente-sept cents
 Le Conservateur a. l. F. Vieujean