

2020/761

Rép : 2021/761
date : 15/12/20
(quittancé le 1/2)
Case : 1c vente pub
s/saisie
p : 3
pg : 10+4+28+28+7
+9+6+5
plan :
titre (s) : 5966 du
17/9/01
AB : /
dispense pg : V.
annexe 1
Bien(s) 2 ok patris
salaire : 240 €

Mention d'adj.
 1 pie
 172 du 9/1/20
 1pg

Premier rôle

L'AN DEUX MILLE VINGT
 LE QUINZE DECEMBRE

Nous, Maître **Audrey BROUN**, Notaire de résidence à Dison, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Audrey BROUN, société notariale », ayant son siège social à 4820 Dison, rue Pisseroule, 275-277.

Ci-après dénommé "le requérant".
 A l'adjudication définitive du bien ci-après décrit, propriété de (débitur saisi) :

Dans les conditions de vente établies par acte du notaire BROUN, soussignée, en date du six octobre deux mille vingt et qui forme un tout avec le présent procès-verbal pour valoir ensemble comme acte authentique.

Lesdites conditions de vente ont été signifiées au débiteur saisi par exploit de l'huissier de justice Philippe HORWARD, de résidence à 4800 Verviers, rue des Martyrs, 40, du treize octobre deux mille vingt, dont l'original restera ci-annexé.

Les créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou une saisie nous avaient dispensé de cette formalité.

Désignation des biens :

COMMUNE DE PEPINSTER – PREMIERE DIVISION – ANCIENNEMENT PEPINSTER

Une maison d'habitation sise rue Louis Formatin, 20/22, cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 0174 G 2 P0000, d'une superficie de septante-cinq mètres carrés, au revenu cadastral de quatre cent treize euros.

Jonction avec description(s) antérieure(s):



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

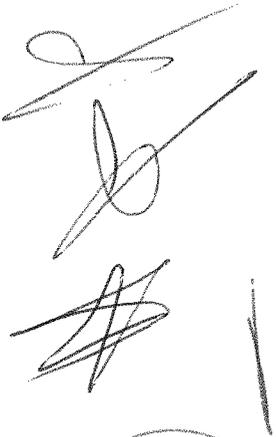
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Deuxième
rôle



Transfert de propriété.

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

Jouissance – Occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la possession réelle, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

A ce sujet le requérant déclare que le bien est actuellement occupé mais que les baux éventuellement consentis par le propriétaire n'ont pas été enregistrés avant la procédure de saisie et sont dès lors inopposables à l'adjudicataire. Comme repris à l'article 18 des conditions générales de la vente prérappelées :

« Article 18. Le vendeur ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le vendeur ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Etat du bien – Vices.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve ce jour, sans que l'adjudicataire puisse prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix, soit pour vices apparents ou involontairement cachés des sols, sous-sols, bâtiments, vétusté, défaut de réparation, défectuosité de l'installation de chauffage, présence de mэрule, mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures ou autres causes, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – Contenance.

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le requérant / le propriétaires, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés.

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

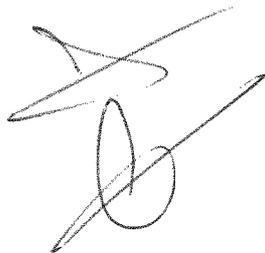
Servitudes.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le titre de propriété de Monsieur Adblnaser QESSOURI (acte du notaire VOISIN, à Dison, dont question ci-avant à l'origine de propriété) comporte les conditions spéciales reprises ci-après, à savoir :

« Conditions nouvelles :

Troisième
rôle



L'acquéreur est parfaitement éclairé sur le fait que les compteurs d'eau de l'immeuble présentement vendu sont situés dans l'immeuble numéro dix-huit de la même rue. Le vendeur s'oblige par les présentes à rendre les deux immeubles indépendants l'un de l'autre au niveau desdits compteurs au plus tard pour le premier juillet deux mille deux, cela sans aucun recours contre l'acquéreur aux présentes ni intervention de sa part dans les frais.

Titre antérieur :

L'acte du ministère du Notaire Fernand FRAIPONT, de résidence à Theux, en date du vingt-huit mars mil neuf cent quarante-sept, portant vente desdits biens par les époux LOUIS-HANSENNE aux époux COLLARD-LANCEREAU, reprend les conditions précisées dans le procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du Notaire LEFEBVRE du dix-sept mai mil huit cent quatre-vingt-deux, lesdites conditions sont reprises textuellement :

" Que la maison vendue jouit d'un droit de passage par le vestibule de la maison Heuse, lequel est commun à la maison vendue et aux maisons riveraines appartenant actuellement à Monsieur Maurice HEUSE et aux représentants Armand Jérôme.

Il est notamment stipulé audit procès-verbal d'adjudication que ce passage aura une largeur de un mètre et une hauteur de deux mètres et il sera fermé par une porte à la rue de l'Eglise.

Le second lot, actuellement maison de Maurice Heuse pourra bâtir au-dessus du passage et même en dessous, à la condition d'établir alors une voute suffisante pour la sécurité du passage ; la porte que chacun des bénéficiaires de ce passage pourra y ouvrir sera faite aux frais particuliers de chacun d'eux." »

Les clauses spéciales en question sont ici reproduites pour l'information de l'adjudicataire et pour le subroger dans tous les droits et obligations qui peuvent encore en résulter sans qu'aucun terme du présent acte puisse rendre vigueur à tous droits et obligations qui se seraient éteints depuis par prescription ou autrement.

Dégâts du sol ou du sous-sol.

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que les propriétaires pourraient faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le propriétaire a renoncé aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie.

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès ce jour. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que les propriétaires ne puissent plus être recherchés à ce sujet.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

Banque d'état des sols

L'adjudicataire déclare avoir pu prendre connaissance d'une copie de l'extrait conforme de la BDES, délivré en date du vingt-cinq septembre deux mille vingt et de son contenu, ci-après reproduit, avant la signature des présentes :

« SITUATION DANS LA BDES

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

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

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

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

Néant

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

Néant

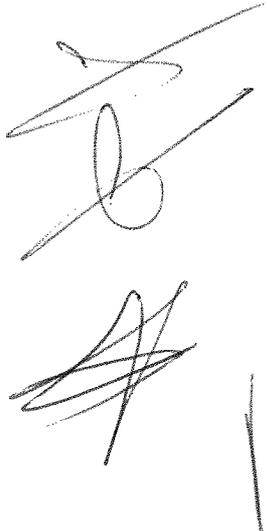
DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant »

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : **RÉSIDENTIEL**. Le requérant prend acte de cette déclaration.

Il n'est pris aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Quatrième
rôle



Contrôle des installations électriques

S'agissant des installations électriques, le requérant déclare:

1) que les biens vendus sont 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),

2) que l'installation électrique a été mise en service après le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1/10/1981) ;

Conformément au règlement, le requérant a fait procéder, à l'occasion des présentes par l'organisme agréé ACA asbl à une visite de contrôle de conformité. Le procès-verbal en a été dressé le vingt et octobre deux mille vingt et il porte la référence 2020104537. Une copie a été remise à l'adjudicataire, qui le reconnaît, antérieurement aux présentes. L'original sera remis à l'adjudicataire après complet paiement du prix.

Ce procès-verbal conclut que l'installation électrique ne satisfait PAS aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation, les biens étant transmis dans l'état où ils se trouvent.

L'adjudicataire est informé par la notaire instrumentant :

- qu'au terme d'un délai d'un an à compte de la date du procès verbal de contrôle, il devra faire procéder à un nouveau contrôle, à ses frais;

- qu'il devra communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé précité mais que pour les contrôles ultérieurs, ils pourront choisir tout autre organisme agréé;

- des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation non conforme.

Certificat de performance énergétique

Une copie des certificats de performance énergétique établis par Monsieur Jean-Michel SOORS, certificateur agréé, en date du vingt-deux octobre deux mille vingt portant les références 20201022022123 et 20201022022248 a été remise avant ce jour à l'adjudicataire, qui le reconnaît. Les originaux lui seront remis après complet paiement du prix.

Subrogation légale

Declarations fiscales.

I) Le Notaire instrumentant certifie avoir donné lecture aux parties de l'article deux cent trois paragraphe premier du Code des droits d'enregistrement qui stipule ce qui suit : "*En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties*";

II) Réduction des droits d'enregistrement / abattement

Les adjudicataires déclarent ne pas remplir les conditions pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement, étant donné qu'elles sont déjà propriétaires d'un autre immeuble d'habitation.

III) Le propriétaire n'est pas dans les conditions pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue à l'article deux cent douze du code.

Droit d'écriture.

Le droit d'écriture de cinquante euros, payé sur déclaration par le notaire BROUN, soussignée.

Certificat d'état civil

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et dernier domicile du propriétaire, Monsieur Abdlnaser QESSOURI ainsi que du requérant et des adjudicataires, pour l'avoir vérifié au vu du registre national des personnes physiques.

Déclarations finales

1. Les adjudicataires déclarent avoir pu prendre connaissance, en temps utile, de la copie du cahier des charges de la présente adjudication daté du six octobre deux mille vingt.

2. Les comparants déclarent avoir reçu une copie du projet du présent procès verbal d'adjudication en temps utile pour en prendre suffisamment connaissance.

3. Les comparants déclarent aussi ne pas relever d'un des statuts suivants: règlement collectif de dettes, sursis provisoire ou définitif, concordat judiciaire, faillite, administration provisoire, ou autres mesures de limitation totale ou partielle de leur capacité.

4. Le Notaire instrumentant certifie avoir donné lecture intégrale des mentions obligatoires et lecture partielle et commentée du surplus, tant du cahier des charges du six octobre deux mille vingt que du présent procès verbal.

5. Intérêts contradictoires. Engagements disproportionnés

Conformément à l'article neuf de la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné a attiré l'attention des comparants sur le fait que leurs intérêts peuvent être contradictoires ou leurs engagements réciproques disproportionnés et qu'il leur est loisible de choisir un notaire distinct ou de se faire assister par un conseil.

Après quoi, chaque comparant, spécialement interpellé, a déclaré que le présent acte est conforme à sa volonté et que les avantages concédés à l'autre, même disproportionnés, le sont en parfaite liberté et connaissance de cause.

Ils confirment chacun avoir reçu informations et conseils du notaire soussigné en toute impartialité.

DONT ACTE

Fait et passé à Dison, en l'Etude.

Cinquième et
dernier rôle

A large yellow checkmark is positioned to the left of the text. Below it, there are three handwritten signatures in black ink, arranged vertically. The first signature is the most prominent and appears to be a stylized 'B' or similar character. The second and third signatures are less distinct but appear to be initials or names.

Qu'après lecture commentée faite tant du présent acte que du cahier des charges du six octobre deux mille vingt, intégrale dans la mesure dite ci-avant et partielle pour le surplus, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.



POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

2021 / 165

Quittance

01/02/2021

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

pg

LE PREMIER FEVRIER

Par devant Nous, Maître **Audrey BROUN**, Notaire de résidence à Dison, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Audrey BROUN, société notariale », ayant son siège social à 4820 Dison, rue Pisseroule, 275-277.

Premier rôle

a
|



Des biens suivants :
COMMUNE DE PEPINSTER – PREMIERE DIVISION – ANCIENNEMENT PEPINSTER

Une maison d'habitation sise rue Louis Formatin, 20/22, cadastrée ou l'ayant été section B, numéro 0174 G 2 P0000, d'une superficie de septante-cinq mètres carrés, au revenu cadastral de quatre cent treize euros.

Intérêts contradictoires. Engagements disproportionnés

Conformément à l'article neuf de la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur le fait que leurs intérêts peuvent être contradictoires ou leurs engagements réciproques disproportionnés et qu'il leur est loisible de choisir un notaire distinct ou de se faire assister par un conseil.

Après quoi, chaque partie, spécialement interpellée, a déclaré que le présent acte est conforme à sa volonté et que les avantages concédés à l'autre, même disproportionnés, le sont en parfaite liberté et connaissance de cause.

Elles confirment chacune avoir reçu informations et conseils du notaire soussigné en toute impartialité.

Dispense d'inscription d'office.

En conséquence du paiement dont la quittance précède, l'Administration générale de la documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription du procès-verbal d'adjudication prérappelé et ce pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des adjudicataires, pour l'avoir vérifié au vu du registre national des personnes physiques.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Audrey BROUN à Dison.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé à Dison, en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentée, les comparantes, représentées comme dit est, ont signé ainsi que Nous, Notaire.

Deuxième et
dernier rôle