



HU0026621

Acte - rep 20316 - 17-08-2022

20316 L'AN DEUX MIL VINGT DEUX
Le dix-sept août.

Devant Nous, Maître Michel HUBIN, notaire à la résidence de Liège, exerçant sa fonction dans la société "Michel Hubin, Notaire SPRL", ayant son siège à 4000 Liège, Place de Bronckart 15 (2ème Canton).

ONT COMPARU :

De première part,

Premier feuillet



De deuxième part,

Ci-après dénommé : "Le cessionnaire".

Quels comparants ont requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement comme suit les conventions intervenues directement entre eux et qu'ils déclarent réitérer pour autant que de besoin.

DESIGNATION DU BIEN

Commune d'Herstal - troisième division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Haute Préalles numéro 199, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section E, numéro 1409CP0000, d'une superficie de deux cent cinquante-quatre (254) mètres carrés.

Revenu cadastral : 332,00 €.

La désignation du bien n'a pas été modifiée depuis le dernier titre transcrit étant l'acte reçu par Maître Jean-Michel GAUTHY, Notaire à Herstal, et Maître Alexandre CAEYMAEX, Notaire à Liège, en date du 26 février 2018, dont question à l'origine de propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Deuxième feuillet



CONDITIONS GENERALES.

1) Propriété et jouissance.

Le cessionnaire aura la propriété dudit bien à compter de ce jour et la jouissance à compter du même moment par la prise de possession réelle.

2) Etat du bien.

Le cessionnaire prendra ledit bien dans son état actuel tel qu'il se comporte et se poursuit, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction du prix ci-après fixé, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour cause de mitoyenneté ou de non mitoyenneté des murs et clôtures, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle même si elle excède plus d'un/vingtième devant faire le profit ou la perte du cessionnaire sans recours possible contre le cédant.

A cet égard, le cédant déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés.

3) Servitudes.

Le cessionnaire souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la loi.

Le cédant déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant ledit bien et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs, à l'exception de ce qui sera dit éventuellement ci-après.

4) Subrogation.

Le cessionnaire sera expressément subrogé, à dater de ce jour, dans tous droits, actions et obligations du cédant contre les tiers pour dégâts causés au bien, troubles de jouissance ou toute autre cause pouvant porter préjudice au bien cédé.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, et le cédant déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1er juillet 2018 de travaux pour lesquels une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

5) Taxes et contributions.

A compter de l'entrée en jouissance, le cessionnaire paiera et supportera toutes taxes et impositions généralement quelconques auxquelles ledit bien peut ou pourra être assujéti.

Cependant, dans le cas où un remboursement par annuités de taxes communales aurait été convenu entre l'Administration Communale et le cédant, celui-ci devra supporter le règlement de toutes les annuités restant dues jusqu'au parfait remboursement, notamment pour ouverture des trottoirs, égouts ou autres causes.

6) Assurance.

Le cessionnaire prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Son attention a été attirée sur le fait que le cédant ne peut garantir que ledit bien restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée. Le cessionnaire a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

7) Raccordements.

Les compteurs, conduites, appareils et autres installations n'appartenant pas au cédant sont exclus de la cession et réservés à qui de droit.

Le cessionnaire devra reprendre à dater de ce jour tous les contrats concernant l'abonnement aux services des eaux, gaz, électricité et autres services publics et en paiera les redevances, locations de compteur et consommation.

A ce sujet, les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait qu'elles ont à signaler la présente mutation de propriété immobilière dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié, tant à la compagnie des eaux qu'aux sociétés distributrices d'électricité et de gaz, et qu'à défaut d'avoir fait relever l'index du compteur concerné par un agent distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement entre elles, elles seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à la facturation.

8) Panneaux publicitaires

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

9) Panneaux photovoltaïques

Le cédant déclare qu'il n'existe aucune installation de panneaux photovoltaïques sur ledit bien.

10) Tank à gaz

Le cédant déclare qu'il n'existe aucun réservoir ou tank à gaz installé dans ledit bien et qu'il n'a conclu aucun contrat de fourniture pour un tel réservoir ou tank à gaz.

11) Droit de préférence.

Troisième feuillet



Le cédant garantit que le bien objet des présentes n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ou d'aucun droit de réméré.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

Le cédant déclare que le bien objet de la présente cession est quitte et libre de toutes charges hypothécaires quelconques.

SITUATION URBANISTIQUE.

1) Mentions et déclarations imposées par les articles D.IV.99 et 100 du CoDTbis.

A) Information circonstanciée.

Le cédant déclare que :

- l'affectation prévue par le plan de secteur de Liège est la zone d'habitat ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception de :

*Permis d'urbanisme n° 251/2017 relatif à la régularisation de la construction d'un garage et la transformation de celui-ci délivré le 20/11/2017 à Madame

*Permis d'urbanisme n° 152/2018 relatif à la transformation d'une habitation existante délivré le 08/10/2018 à

Le Notaire instrumentant réitère cette information au vu de la seule lettre reçue de la Ville d'Herstal en date du 14 juillet 2022, suite à la demande de renseignements notariaux réceptionnée en date du 17 août 2022.

La Ville d'Herstal a communiqué les renseignements urbanistiques suivants qui s'appliquent au bien cédé :

« 1° *Certificat d'urbanisme n° 1 joint à la présente.*

2°

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir – d'urbanisation.

Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s) :

- *Permis d'urbanisme n° 251/2017 relatif à la régularisation de la construction d'un garage et la transformation de celui-ci délivré le 20/11/2017 à .*
- *Permis d'urbanisme n° 152/2018 relatif à la transformation d'une habitation existante délivré le 08/10/2018 à*

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause a fait l'objet du certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans suivant :

- *CU 1 n°N202000885, délivré le 06/10/2020 aux Notaires Gauthy et Jacques..*

4° Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2° ou 7°.

Par ailleurs, le bien en cause :

- *est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 31/07/1957*
- *est actuellement raccordable à l'égout*
- *est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :*
 - *sur les bâtisses, relatif 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,*
 - *relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,*
 - *relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.*

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 ; (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code selon la zone concernée).

2° est soumis en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6°, a)

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code.

**Quatrième et dernier
feuillet**



- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code.

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du Code.

- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ou D.V.12 du Code.

6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application de l'article 196 du code wallon du patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.

6°, e) est-n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte de zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine : nos services ne disposent pas de cette information.

7°

- bénéficie – ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées : nos services ne disposent pas de cette information.

- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8°

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur,

- n'est pas exposé à un risque naturel majeur,

- est exposé à une contrainte géotechnique majeure : la parcelle a une présence potentielle d'anciens puits de mines,

- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,

- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret sol du 1^{er} mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire.

Autre renseignements relatifs au bien :

- la parcelle est située à moins de 50 mètres d'un cours d'eau non naviguable de 2^{ième} catégorie.

(...) »

B) Déclarations du cédant.

Le cédant 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, alinéa 4, du CoDT*his*.

Le cédant déclare, en outre, que :

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé sur ledit bien d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT*his* de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.
- s'agissant de la situation future, il ne prend aucun engagement quant au projet du cessionnaire.

C) Information générale.

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT*his*, 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 ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le cédant déclare, qu'à sa connaissance, le bien cédé :

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis par la loi.

Le cédant déclare en outre n'avoir pas connaissance de ce que le bien cédé :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT*his* ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

2) Zone inondable.

Conformément à l'article 129 de la Loi du quatre avril deux mil quatorze relative aux assurances, le cédant déclare qu'à sa connaissance ledit bien ne se

trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation.

ENVIRONNEMENT.

1) Assainissement des sols pollués.

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, lequel décret n'est toutefois pas applicable à la présente cession.

2) Permis d'environnement.

Le cédant déclare que ledit bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application.

3) Contrôle des citernes à hydrocarbure.

Informé par le Notaire instrumentant de la teneur de l'Arrêté Royal du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mil trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoir fixe, le cédant déclare que ledit bien ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

SECURITE DU BATIMENT

Dossier d'intervention ultérieure.

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles et déclarent ne pas avoir effectué dans ledit bien des travaux rentrant dans le champ d'application de cette législation.

Le cédant déclare également ne pas avoir réalisé lui-même de tels travaux et/ou ne pas avoir constitué de dossier relatif auxdits travaux. Aucun dossier de ce type ne sera donc remis à l'acquéreur.

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

Les parties ont été 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' (étant les biens immeubles bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur et/ou les biens immeubles bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC) et déclarent que le bien cédé 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 le bien cédé.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES - CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité préindiquée des parties et leur état civil au vu de leur carte d'identité.

Les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont en outre certifiés par le Notaire instrumentant au vu des pièces requises par la loi.

DECLARATIONS.

*Le Notaire instrumentant certifie avoir donné lecture aux parties des dispositions de l'article deux cent trois, premier alinéa du Code des droits d'enregistrement visant les dissimulations de prix et les sanctions prévues rédigé comme 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.* »

*En application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du trente avril deux mil 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, le cédant déclare n'avoir sollicité aucune aide régionale relative auxdits bien.

*Le cédant reconnaît avoir été informé par Nous des dispositions fiscales du Code des Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles.

CAPACITE.

Les comparants déclarent n'être frappés d'aucune incapacité de signer le présent acte. Ils déclarent notamment qu'aucune requête en règlement collectif de dettes les concernant n'a été introduite à ce jour, qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, qu'ils ne sont pas en faillite et qu'ils n'ont pas obtenu, ni sollicité une réorganisation judiciaire, ni sursis provisoire ou définitif.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure.

ARTICLE 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse

Les comparants reconnaissent que le Notaire HUBIN soussigné a attiré leur attention 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.

DONT ACTE.

Fait et passé à Liège, en l'étude - date que dessus.

Après lecture commentée et intégrale, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

