

00003967/AN  
VENTE

663 /04

L'AN DEUX MIL QUATRE.

Le vingt-huit octobre.

Devant Michel Coëme, Notaire à Tilleur, à l'intervention de Maître Michel Bechet, Notaire à Etalle.

ONT COMPARU :

I  
II  
III

Dénommés ci-après "LE VENDEUR", D'UNE PART.

et "L'ACQUEREUR", D'AUTRE PART.

Lesquels comparants, ici présents, ont requis le Notaire soussigné d'actier en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux, à savoir :

Le vendeur d'une part déclare, par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quite et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

A ET AU PROFIT DE :

N

VILLE DE LIEGE 14<sup>e</sup> Div. / anc. LIEGE

Article 18.689 - R.C. 909 euros

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé «Résidence RICHELIEU», sis avenue Emile Digneffe, 2, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée suivant titre et actuellement Section C numéro 93/R/5.

L'appartement sis au troisième étage portant le numéro 3, cadastré #A3/C3, comprenant:

a) En propriété privative et exclusive:

- Un hall d'entrée avec amoire; un living room en façade avec loggia; une cuisine équipée avec petite terrasse; une salle de bains; un W.C. donnant sur un aréa; un vide-poubelle et deux chambres à coucher dont une avec terrasse à l'arrière; l'appartement ayant une superficie - terrasses comprises, de soixante-huit centiares trente décimilaires;

au niveau du sous-sol, la cave portant le numéro trois.

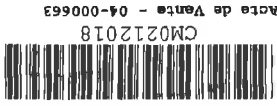
b) En copropriété et indivision forcée:

Les mille cent cinquante-cinq / dix-millièmes (1.155/10.000èmes) des parties communes

en ce compris le terrain servant d'assise à la Résidence.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base et règlement de copropriété dressé par le notaire Albert JEGHERS à Liège, le quatre mai mil neuf cent soixante-deux.

ORIGINE DE PROPRIETE.



Michel Coëme  
Notaire

1930063



### CLAUSES ET CONDITIONS.

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions générales ci-après visées :

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et examiné, sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont le bien pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait eus en vertu de titres réguliers, soit en vertu de la loi.

La contenance ci-après énoncée du terrain - assiette de l'immeuble dont fait partie le bien vendu - n'est pas garantie; toute différence entre cette contenance et celle qui pourrait être révélée par tout mesurage ultérieur, fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux polices d'assurances contre les risques d'incendie des bâtiments compris dans la présente vente, ou autres risques, qui auraient été contractées par le vendeur dans le cadre des polices collectives; en ce qui concerne toute police incendie souscrite à titre personnel par le vendeur, l'acquéreur sera libre de la continuer ou non; en cas de résiliation, ce dernier sera tenu de payer l'indemnité d'usage pour renon anticipatif.

L'acquéreur paiera les primes à partir de la plus prochaine échéance et remplira les formalités de transfert à la pleine et entière décharge du vendeur (polices collectives uniquement).

L'acquéreur devra également continuer, en lieu et place du vendeur, pour le temps restant à courir, tous abonnements aux eaux, gaz et électricité qui pourraient exister relativement au bien vendu et en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles, à compter de l'entrée en jouissance.

Ne sont pas compris dans la présente vente, les conduites, canalisations ou appareils généralement quelconques, notamment de l'eau, du gaz et de l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef d'administrations publiques ou ce sociétés concessionnaires.

Les indications cadastrales ne sont pas garanties, mais mentionnées à titre de simple renseignement.

### CONDITIONS SPECIALES - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions figurant à l'acte de base et règlement de copropriété dressé, comme dit ci-avant, par le Notaire Albert JEGHERS à Liège, le quatre mai mil neuf cent soixante-deux.

L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'acte de base susvisé. Il reconnaît, au surplus, en avoir reçu la copie.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de cet acte de base et du règlement de copropriété ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers, locataires et successeurs à tout titre à respecter toutes les clauses et servitudes stipulées dans les documents susdits.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a connaissance de ces documents, qu'il s'oblige à les respecter ainsi que les décisions qui seront ultérieurement prises par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

En application de l'article 577-11 paragraphe 1 et 2 du Code civil, le notaire soussigné déclare qu'il a envoyé une lettre recommandée au syndic de l'Association des Copropriétaires, Foncière Mosane - Groupe ADK, le quatorze septembre deux-mil-quatre. Le syndic a répondu en date du vingt-cinq octobre deux-mil-quatre, en ces termes :

« Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi du 30 juin 1994 (Art. 57-11) »

« 1. Travaux à l'immeuble : nous vous transmettons en annexe, copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale. »

« 2. Frais liés à l'acquisition de parties communes : néant. »

« 3. Dettes dues par l'association des propriétaires : néant. »

« 4. Litige antérieur : néant. »

« 5. Fonds de roulement : néant. »

« 6. Fonds de réserve : 393,68 € »

« 7. Solde actuel du compte de la partie vendeuse : 64,56 € »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du dernier procès-verbal d'assemblée générale dont question ci-avant, antérieurement aux présentes et dispense expressément le Notaire soussigné de le reproduire aux présentes.

#### SERVITUDES.

En ce qui concerne les conditions particulières figurant dans l'acte de base, les comparants se dispensent mutuellement, ainsi que le Notaire soussigné, de les reproduire aux présentes.

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations reproduites à cet acte de base et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

#### STATUT ADMINISTRATIF

Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon

Information circonstanciée :

Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante: le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

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<sup>er</sup> et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

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<sup>er</sup>, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

Monsieur Principal & C.  
MELUYT AGTIN  
Notaire

Second  
J930064



- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

**MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

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.

- Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :
- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
  - ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
  - ni 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 dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
- Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien objet des présentes :
- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
  - 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;

**CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

Interrogé par le notaire soussigné quant à la réalisation de travaux de bâtiment ou de génie civil dans le bien vendu, le vendeur nous a déclaré qu'aucun des actes énumérés à l'article 2, paragraphe premier de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil-un concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'avait été accompli antérieurement à la signature des présentes ou à tout le moins, entamé après le premier mai deux mil-un.

**PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.**

L'acquéreur aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien vendu. Il en aura la jouissance par la libre disposition à partir de ce jour. L'acquéreur paiera et supportera tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune, de l'Agglomération et de toutes autres institutions éventuelles que conques, à partir de ce jour.

**CHARGES DE COPROPRIETE**

L'acquéreur devra payer et supporter, à partir de ce jour, toutes les charges communes imposées par la Gérance aux occupants de l'immeuble ainsi que toutes les provisions et garanties généralement quelconques, dont le dépôt serait exigé par la Gérance prénommée, de façon telle, qu'à partir de cette date, au plus tard, les provisions et garanties qui auraient été déposées par le vendeur leur soient restituées sous déduction de leurs consommations, telles que ces dernières résulteront des relevés des compteurs effectués à la requête des deux parties.

Le fonds de réserve demeure la propriété de la copropriété. Concernant les charges communes, le vendeur déclare que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé, à ce jour, d'engager des frais extraordinaires qui deviendraient exigibles après la signature des présentes.

**PRIX.**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de \_\_\_\_\_ que le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Origine des fonds :**

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

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

**FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, suivant document du registre national.

Les parties autorisent expressément le Notaire soussigné à indiquer leurs numéros nationaux dans le présent acte.

Le Notaire soussigné certifie avoir identifié les parties, bien connues de lui, au vu des documents prescrits par la loi.

**LECTURE DE LA LOI.**

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande formulée par le Notaire instrumentant, conformément à l'article 93ter paragraphe un du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le vendeur déclare avoir répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

**DONT ACTE.**

Les présentes ont été lues et comprises par toutes les parties avant la signature du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.