

T-26/05/2021-4976

2021/0395
THN

REP : 2021/0395
VENTE
DU 6/05/2021
SL

L'AN DEUX MIL VINGTVoir pied acte
2021LE SIX MAI

Devant Maître Christian BOVY, notaire associé de la société à responsabilité limitée « Christian BOVY & Sabrina LONNOY, notaires associés » ayant son siège social à Comblain-au-Pont, Quai de l'Ourthe, 30, à l'intervention de Maître Philippe DUSART, Notaire à Liège agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, la présente minute restant au protocole du premier nommé.

CORONAVIRUS

Malgré les consignes sanitaires en vigueur pour limiter la propagation de la pandémie liée au coronavirus COVID-19, les Notaires sont présentement requis de prêter leur ministère à la requête expresse des parties.

Les parties reconnaissent que toutes les précautions imposées par le gouvernement ont respectées lors de la signature de l'acte à l'étude, notamment la limitation du nombre de personnes présentes, les mesures de distanciation sociale et de protection individuelle.

Les parties déclarent marquer leur accord pour que le présent acte soit reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.

ONT COMPARU

Vu

Ci-après dénommée : "LE VENDEUR"

Lequel nous a, par les présentes, déclaré VENDRE, céder et transporter, sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :



Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière

Ok



Vu

Ici représentée par [redacted] rue Nouvelle, [redacted], aux termes d'une procuration authentique reçue par [redacted] intervenant, préalablement à la signature du présent acte, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée : "**L'ACQUEREUR**"

Ici présents et qui acceptent l'immeuble ci-après décrit et désigné par ces mots : "**LES BIENS** ":

Désignation actuelle :

COMMUNE D'OREYE – troisième division – anciennement LENS-SUR-GEER – RC : 691

Dans une ferme sur et avec terrain sise rue Général Lens, 20 (lot a) cadastrée section A numéro 0711B P0000 pour une contenance de deux mille cent nonante neuf mètres carrés (2.199 m²), les lots suivants :

*lot 1 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de six cent vingt-sept mètres carrés (627 m²)

Identifiant parcellaire réservé : 711 D P0000

Numéro de police : 20/1

*le lot 2 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de quatre-cent septante-deux mètres carrés (472 m²)

Identifiant parcellaire réservé : 711 E P0000

Numéro de police : 20/2

PLAN

Tels et ainsi que ces lots figurent en un plan dressé par Monsieur Michel SAUSSEZ, géomètre-expert immobilier à Melen, le 16 septembre 2020.

Lequel plan, après avoir été signé « ne varietur » par les parties et Nous, Notaire(s), demeurera annexé aux présentes pour faire la loi entre les parties, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques.

Les parties demandent l'application de l'article 26 3° alinéa 2 du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

Le vendeur certifie que le plan portant la référence 64443/10038 est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

Ci-après dénommé « le bien » ou « les biens ».



PRO FISCO

Les frais de plan à charge de l'acquéreur s'élèvent à 350 euros, TVAC par lot.

Les frais de division s'élèvent à 500 euros TVAC par lot.

ORIGINE DE PROPRIETE (sous plus grande contenance)

L'acquéreur ne pourra exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente a été consentie et acceptée aux conditions ci-après; en cas de contrariétés entre les clauses du présent acte et les clauses de conventions antérieures, les clauses du présent acte primeront les clauses antérieures comme étant le reflet exact de leur volonté commune.

1. Etat du bien :

Les biens sont vendus à l'acquéreur dans l'état et la situation où ils se trouvaient au moment de la convention de vente s'est formée entre les parties et dans son état de vétusté actuel et sont bien connus de l'acquéreur, qui déclare les avoir examinés et visités, sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ni à aucune réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices apparents ou cachés, de la construction, du sol ou du sous-sol, vétusté ou autres causes, avec toutes les servitudes apparentes et occultes, continues et discontinues, dont les biens pourraient être avantagés ou grevés, 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 ne puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en n'aurait, soit en vertu de titres réguliers, soit en vertu de la loi. Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vice caché dans l'immeuble présentement vendu.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la garantie décennale.

Les parties ont déclaré avoir vérifié antérieurement aux présentes, au moyen du



plan de mesurage, la configuration du bien vendu, et déclarent qu'elle correspond au bien objet des présentes.

2. Superficie

La contenance indiquée ci-dessus n'est pas garantie, toute différence de mesure en plus ou en moins qui pourrait exister, excédât-elle même un vingtième, étant au profit ou à la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur, sans préjudice d'un recours contre le géomètre auteur du plan.

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

3. Mitoyenneté

Les biens sont vendus avec toutes leurs mitoyennetés.

4. Subrogation

Le vendeur subroge l'acquéreur, mais sans garantie, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à exercer contre tous tiers, du chef de dégâts immobiliers, travaux miniers, privation de jouissance ou autres faits pouvant porter préjudice quelconque aux biens vendus.

5. Assurance incendie- transfert des compteurs

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les risques collatéraux jusqu'à ce jour. L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

L'acquéreur fera, en temps opportun, toutes diligences pour la mutation à son nom des contrats de raccordement éventuels à l'eau, au gaz, à l'électricité et à la télédistribution pouvant exister.

L'acquéreur déclare avoir été informé que le bien vendu n'est actuellement pas raccordé à l'eau et à l'électricité. Il déclare en outre en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

6. Mentions prescrites par la loi du 31 mai 2017

Le vendeur déclare qu'il n'a pas contracté d'assurance telle que visée à l'article 3 de la loi du trente et un mai deux mille dix-sept relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018 et que le permis sera cédé partiellement comme indiqué ci-dessous.

CONDITIONS SPECIALES/SERVITUDES

Le vendeur déclare que les biens vendus ne font l'objet d'aucune condition spéciale et/ou servitude et qu'il n'en a concédé aucune condition spéciale et/ou servitude ni aucun droit sur les biens objet du présent acte à l'exception de la condition spéciale reprise ci-dessous reprise dans l'acte de dépôt de permis d'urbanisme reçu le 29 septembre 2020 par Maître Christian BOVY, soussigné :

« 1. Il est constitué au profit des lots 2, 4, 5 et 6 une servitude de passage piétons uniquement et de passage véhicule au profit des lots 5 et 6 grevant le lot 1 telle que cette servitude est reprise sous quadrillés orange au plan du géomètre



SAUSSEZ le 16 septembre 2020. Cette servitude devra en tout temps restée libre de tout objet. L'entretien de l'assiette incombera aux propriétaires du fond servant.

2. Il est constitué au profit des lots 2, 4 et 6 une servitude de passage grevant le lot 5 telle que cette servitude est reprise sous lignés orange au plan du géomètre Michel SAUSSEZ le 16 septembre 2020.

3. Il est constitué sur le lot 5T une servitude d'accès aux compteurs au profit des lots 1-2-4 et 6 dénommée « servitude d'utilisation » au plan ci-joint et grevant le lot 5 T telle que cette servitude est reprise sous lignés oranges au plan précité.

4. Il est constitué sur le lot 4 une servitude de passage au profit du lot 3 dont l'assiette est reprise sous lignés oranges (d'un mètre de large et en forme de L) se prolongeant jusqu'à moitié de la porte cochère et ce contrairement au plan.

Le propriétaire du fond dominant peut placer sur cette servitude de passage une petite table avec chaises et des décorations d'extérieur.

5. Le propriétaire du lot 4 qui aura seul l'accès à la pièce située au-dessus du porche ne pourra établir de vues droites sur le jardin du lot 3 dans la partie dont il a la jouissance privative. Le propriétaire du lot 4 supportera seul, à l'entière décharge du propriétaire du lot 3, les travaux d'entretien et de réparation inhérents à cette pièce en ce compris les travaux éventuels relatifs à l'enveloppe extérieure de ce local.

6. Tous les lots utilisateurs, à l'exception du Lot 3 (corps de logis de l'ancienne ferme) participeront aux frais de réalisation du local « compteurs » (dénommé zone communs sur le plan de l'architecte), restant appartenir au Lot 5. Ce local devra être construit en dur (blocs béton), la toiture devra être recouverte de tuiles et l'accès à ce local se fera au moyen d'une porte en acier dont chaque propriétaire des lots concernés aura une clef. Les frais engendrés par la construction de ce local seront supportés à parts égales par les utilisateurs de celui-ci (Lots 1, 2, 4, 5 et 6). Le local compteur sera construit par le propriétaire des lots 5 et 6 à frais partagés entre les différents utilisateurs désirant bénéficier de ce local à l'exception du lot 3. Un devis estimatif sera réalisé par le propriétaire des Lots 5 et 6 et validé par le vendeur avant la mise en oeuvre desdits travaux. Dans le cas où la construction du local compteur ne s'avérerait pas nécessaire suite aux prescriptions émises par les gestionnaires des réseaux de distribution d'eau et d'électricité, le local compteurs « Zone communs » ne sera plus grevé d'aucune servitude et le propriétaire de cette « zone communs » retrouvera la pleine jouissance de celle-ci. Il en est de même des frais de réparation et de l'entretien du local compteur.

7. Dans la mesure du possible, il sera demandé de tirer les impétrants (électricité, eau, égout, citerne de récupération des eaux de pluie, rebouchage des tranchées,) en même temps pour chaque lot concerné et à frais partagés et ce, même si les lots concernés ne sont pas tous vendus, le vendeur interviendra pour la réalisation des impétrants à concurrence des lots non vendus.

8. Une servitude d'impétrants grevant la cour intérieure de la ferme est constituée au profit et à la charge de tous les lots de la cour.



9. Un décompteur pour les eaux et l'électricité sera installé au profit et à la charge des lots 5 et 6 pendant la durée des travaux et pour une durée maximale d'un an à dater du présent acte. Les consommations seront payées par l'utilisateur.

10. Dans le cadre de la délivrance du certificat permettant la vente des différents lots, la commune d'Oreye a notifié ce qui suit :

« Dans le cadre de la délivrance du certificat permettant la vente des différents lots, la commune d'Oreye a notifié ce qui suit :

« Monsieur,

(...)

Le Collège communal, en séance du 18 septembre 2020, a modifié le type de tuiles admissibles dans le cadre de la rénovation du bien sis rue Général Lens n° 20.

Voici donc les conditions à respecter afin de garantir une homogénéité de l'ensemble telle que visée par le permis d'urbanisme PU1917/51 délivré en date du 29 mai 2020 :

-châssis : RAL 7039

-Tuiles : plates, couleur noire;

-Pied de toiture ardoisé de type Eternit noir ;

-Gouttières et évacuations d'eau apparentes en zinc naturel ;

-rejointoyage identique à l'existant ;

- revêtements de sol dans les zones nommées « cour » sur les plans liés au permis d'urbanisme en pavés en béton tambouriné, de teinte grise en 15/15

-séparation des différents lots uniquement au moyen de haies végétales

d'essences indigènes. Cette condition sera réalisée dès la fin du gros œuvre du dernier lot ;

-les toitures des lots 5-6 et 1-2 seront réalisées en une seule phase ;

-les infrastructures en sous-sol seront réalisées en une seule phase (citernes d'eau de pluie, électricité, eau...).

Ce courrier annule et remplace celui daté du 21 août 2020.

Moyennant le respect de ce qui précède, le Collège ne s'oppose pas à la vente des différents lots. (...).

La numérotation des différentes unités de logement suivra la numérotation des lots reprises sur les plans liés au permis d'urbanisme : n°20/1 à 20/6. »

Le comparant déclare que la hauteur des haies devra être limitée à 2 mètres de hauteur.

11.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;

- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre



lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux. »

Les vendeurs n'étaient plus propriétaires des lots du site, ne sont plus tenus des obligations reprises aux points 6 et 7.

L'acte de vente du lot 4 reçu le 26 avril 2021 contient les conditions suivantes :

« Le vendeur a convenu avec les acquéreurs des lots 1 et 2 ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES :

- L'acquéreur déclare avoir été informé que le bien vendu n'est actuellement pas raccordé aux égouts, à l'eau et à l'électricité. Il fera son affaire personnelle desdits raccordements, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur.

- L'acquéreur s'engage à installer à ses frais exclusifs la citerne à eau de pluie du lot 4, restant à appartenir au vendeur. L'acquéreur s'engage également à fournir et à placer les gaines pour les raccordements à l'eau, à l'électricité. L'acquéreur raccordera également le lot 4 aux égouts, le tout à ses frais exclusifs. Le vendeur s'engageant de son côté à fournir les tuyaux d'eau ainsi que le câble électrique et interne que l'acquéreur placera dans les trois gaines.

- Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et dans un délai de six mois à dater du 05/10/2020. »

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent.

Le(s) Notaire(s) a (ont) été dispensé(s) par les parties au présent acte de procéder à des recherches complémentaires à ce propos.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des conditions spéciales reprises ci-dessus, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément pour autant que celles-ci soient encore d'application.

SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

Généralités.

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu. Néanmoins, l'acquéreur a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, antérieurement aux présentes, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Source d'information : communes, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.)

Le notaire informe les parties qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisées de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

En outre, il est appelé :



1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement territorial, ci-après désigné « CoDT », à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Information circonstanciée.

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et 100, ainsi que des articles D.IV.18 et D.IV.97 du CoDT, le Notaire instrumentant a interrogé la Commune d'Oreye.

Sur interpellation du notaire soussigné, la commune a répondu ce qui suit en date du 26 juin 2020 :

En réponse à votre demande, nous avons l'honneur de vous adresse ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code de Développement territorial.

Vos réf. :	2180481-5/SL/AB M2B/Oreye
Nos réf. :	U/Div/L200625-55
Date de réception de la demande :	25 juin 2020
Propriétaire(s)	M2B SPRL
Adresse	Rue Général Lens 20
Références cadastrales	3ère div.sect. A n° 711A
Situation au Plan de secteur de Huy-Waremme adapté par A.R. du 20.11.81 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s)	Habitat à caractère rural.
Guide régional d'urbanisme	Oui (Enseignes + accès PMR)
Plans et Schémas Schéma de développement pluricommunal, schéma communal, guide communal d'urbanisme	Schéma de développement Huy-Waremme Charte d'urbanisme communale
Zone d'aléa d'inondation sur la carte d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Sous-bassin hydrographique « Meuse aval ». Approuvé le 19.12.2013 + Données ERRUISSOL	Le bien est traversé par un axe de ruissellement.
Droit de préemption – expropriation	/
Patrimoine Bien repris à l'inventaire, classé, inscrit sur une liste de sauvegarde, zonage archéologique, réserve naturelle, Natura 2000	Oui, le bien est concerné par la carte archéologique.
Epuration des eaux – PASH Plan d'assainissement. Sous-bassin hydrographique de la Meuse Aval. Approuvé le 4.05.2006	Zone d'assainissement collectif. A cet endroit, la rue Général Lens est équipée d'un égout relié à ne station d'épuration collective.



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	Oui, via la rue Général Lens.
Gestion des sols Bien inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols	/
Risques géotechniques Présence de carrières souterraines...	/
A fait l'objet d'un (de) Permis d'urbanisme Délivré après le 1.01.1977	PU 1917/51 du 29/5/2020 : Tronso d'une anc.ferme en 6 logements et modification du relief du sol (régularisation). Il existe des conditions liées au permis.
Permis de lotir/d'urbanisation Délivré après le 1.01.1977	/
Certificat(s) d'urbanisme De moins de deux ans	/
Infractions urbanistiques	/
Divers (situé à proximité d'une canalisation FLUXYS, ...)	Présence d'un cours d'eau non navigable à – de 50 mètres

5

Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl-www.klim-cicc.be) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pouvons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. (...) »

Déclarations complémentaires du vendeur.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes :

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;
- n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code;

- **est localisé** dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
- n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, et 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° du CoDT ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'a pas fait l'objet d'une notification relative à une prescription d'ordre urbanistique (remembrement, expropriation, projet de classement, insalubrité, désaffectation, assainissement ou rénovation de site) ;
- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées (raccordable à l'égout) et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. **Des travaux sont indispensables afin que le bien bénéficie d'un équipement des eaux usées, l'accès se fait via une servitude d'impétrants.**

L'acquéreur sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites,
 - une servitude d'alignement,
 - une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
- (plus d'informations sur CICC).*

Situation existante.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement destiné à usage d'habitation et d'emplacements de parking dans son état futur.

Il déclare que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare en outre :

- qu'à l'exception de ce qui a été mentionné ci-avant, le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun autre des actes et travaux visés par lesdites législations ;
- qu'il n'a pas divisé le bien en plusieurs logements mais que les biens vendus proviennent d'une division.
- **qu'à sa connaissance le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et garantit que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites prescriptions, que, dès lors, il n'a pas réalisé des actes et travaux**



constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé à ce sujet.

Sur interpellation du Notaire, sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Cession de permis.

Le présent acte emporte cession des permis, autorisations et déclarations éventuels relatifs au bien vendu.

En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, les parties déclarent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article D.IV.92 du CoDT relatif à la notification conjointe à réaliser par le vendeur et l'acquéreur, à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance, concernant cette cession, et leur a informé des conséquences encourues par le vendeur en cas d'absence de réalisation de cette notification.

La société « M2B » déclare diviser ledit permis et le céder à l'acquéreur le permis portant sur les lots vendus.

Dans ce contexte :

*conformément à l'article D.IV.3, 5° du CoDT, l'acquéreur prend l'engagement exprès de mettre en œuvre le permis d'urbanisme pour les lots qui lui sont vendus aux présentes. La société M2B conserve la titularité du permis sur le solde des lots non vendus aux présentes.

*conformément à l'article D.IV.74 du Codt, la commune, a par courrier du 27 août 2020, mentionné ce qui suit :

« (...) »

Le Collège communal, en séance du 7 août 2020, a analysé votre proposition destinée à encadrer la vente des différents lots qui composent le bien sis rue Général Lens n° 20.

Afin de garantir l'homogénéité de l'ensemble du site telle que visée par le permis d'urbanisme PU 1917/51 délivré en date du 29 mai 2020, les conditions suivantes seront strictement d'application :

-châssis : RAL 7039

-Tuiles : tempête 44 ; couleur rouge naturel (similaire au corps de logis et ferme riveraine) ;

-Pied de toiture ardoisé de type Eternit noir ;

-Gouttières et évacuations d'eau apparentes en zinc naturel ;

-rejointoyage identique à l'existant ;

- revêtements de sol dans les zones nommées « cour » sur les plans liés au permis d'urbanisme en pavés en béton tambouriné, de teinte grise en 15/15

-séparation des différents lots uniquement au moyen de haies végétales d'essences indigènes. Cette condition sera réalisée dès la fin du gros œuvre du dernier lot ;

-les toitures des lots 5-6 et 1-2 seront réalisées en une seule phase ;

-les infrastructures en sous-sol seront réalisées en une seule phase (citerne d'eau de pluie, électricité, eau...).

Moyennant le respect de ce qui précède, le Collège ne s'oppose pas à la vente des différents lots. (...) »



*conformément à l'article D.IV.92 du CoDT, les comparants devront procéder à la notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance, concernant cette cession. Le notaire instrumentant reprend ci-dessous le texte de l'article D.IV.92 du CoDT :

« § 1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis. L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§ 2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge. »

Zones inondables.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes est traversé par un axe de ruissellement.

Fluxys.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet « <https://www.klim-cicc.be> » la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Notification de la vente de biens agricoles à l'Observatoire foncier wallon.

Informée 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 », le vendeur, interpellé par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien objet des présentes, déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien objet des présentes et que ledit bien n'est pas situé en tout ou en partie en zone agricole et n'est pas inscrit dans le SiGeC depuis au moins cinq ans.

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



Droits de préemption – Autorisation.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet du droit de préemption établi aux articles D.VI. 17 et 19 du CoDT ou à l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture, et n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager, en application des articles D.V.1 et suivants du CoDT. Le vendeur déclare en outre que le bien n'est grevé d'aucun autre droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Division du bien

Conformément à l'article D.IV.3 du CoDT le(s) Notaire(s) soussigné(s) a (ont) donné connaissance, en date du 7 août 2020 tant au fonctionnaire délégué qu'au collège communal de Oreye, du projet de division du bien.

Le fonctionnaire délégué n'a rien répondu à ce jour.

Dans sa réponse datée du 31 août 2020, le collège communal a répondu ce qui suit :

"Le Collège communal, en sa séance du 28 août 2020, n'a pas émis d'objection sur le projet de division du bien sis rue général Lens n°20 conformément aux plans joints au PU 1917/51 délivré en date du 29 mai 2020.

Joint à présente, vous trouverez, le courrier envoyé à Monsieur Janssen représentant la sprl M2B qui énonce les conditions que devront impérativement respecter les acquéreurs des différents lots. »

Les dites conditions sont reprises ci-dessus aux conditions spéciales numéro 10.

Acte de base urbanistique

Le bien vendu a fait l'objet avec d'autres d'un permis d'urbanisme délivré par la commune d'Oreye en date du 29 mai 2020 sous les références PU 1917/51 dont l'acte de base urbanistique a été reçu par Maître Christian BOVY, Notaire soussigné, le 29 septembre 2020, transcrit au bureau de sécurité juridique de Liège 3, le 5 octobre 2020, dépôt 08074.

L'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance de l'acte de base urbanistique et dispense les notaires soussignés d'en reprendre une copie aux présentes.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Confirmation.

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

ENVIRONNEMENT ET ENERGIE

Permis d'environnement.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (classe 1 ou 2) ni d'une déclaration d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one below it.

Le vendeur 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.

Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

A. Information disponible

* L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 18 mai 2020 énonce ce qui suit :

« *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 ».

* Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

* L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme antérieurement à la signature du compromis de vente.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

* Le vendeur confirme, au besoin, qu'il 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.

C. Déclaration de destination

1) Destination

* Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), [*éventuellement* : sous l'angle de la police administrative de l'état des sols], l'acquéreur déclare qu'il entend (soit) l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel »

2) Portée

* Les parties déclarent que la destination reprise ci-dessus constitue une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente est liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé).

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Présence de citernes à hydrocarbure.

Les parties sont informées des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mil trois (MB 29/10/2003), relatives notamment à l'obligation de contrôler et d'équiper les réservoirs à mazout non accessibles et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.



Le vendeur déclare à ce sujet que le bien vendu ne contient pas de réservoir fixe souterrain ou de surface dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

Citerne à gaz - Panneaux photovoltaïques / solaires – Autres contrats particuliers (panneaux publicitaires).

Le vendeur déclare avoir parfaite connaissance des obligations qui pèsent sur le détenteur d'une citerne à gaz et déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz.

Le vendeur déclare également que le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires et qu'il ne fait l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur, tel qu'une convention de livraison de gaz.

Le vendeur déclare également qu'aucun publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

Certificat de performance énergétique.

Néant

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT – LOGEMENT

Code wallon du Logement – Permis de location – Détecteurs d'incendie.

Les parties déclarent que leur attention est attirée sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

1/ Sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 bis, à obtenir auprès du Collège communal compétent, 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 (28m²) ;
- 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'étudiant (Kots,...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions (nullité du bail,...), et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location et qu'il n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

2/ Sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur de fumée en parfait état de fonctionnement (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), depuis le premier juillet deux mille six.

Chantiers temporaires ou mobiles – Dossier d'intervention ultérieur.

Les parties sont informées du contenu de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mil un, imposant au « maître de l'ouvrage », propriétaire, locataire ou autre, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du premier mai deux mil un, d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis et qui, adapté aux caractéristiques de l'ouvrage, comportera au moins :

- Les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.
- L'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installation ou d'éléments de construction.
- La justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

Dûment éclairé, le vendeur déclare qu'il n'a pas été effectué dans le bien vendu des travaux rentrant dans le champ d'application de cette législation.

Contrôle de l'installation électrique.

Puisque l'acquéreur va rénover complètement le bâtiment et l'installation électrique, le vendeur et l'acquéreur ont convenu de ne pas faire de contrôle de l'installation électrique. L'acquéreur a deux obligations : informer l'administration (Direction générale Energie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation et faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de l'installation avant sa mise en service.

A ce jour, le bien n'est pas raccordé à l'électricité, l'acquéreur déclare en avoir été informé antérieurement à la signature du compromis de vente.

Eau

Les parties reconnaissent expressément que le(s) Notaire(s) soussigné(s) a(ont) attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la société wallonne des distributions d'eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, la partie venderesse et la partie acquéreuse sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier des présentes.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les vendeurs et les acquéreurs seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

L'acquéreur déclare être informé que le bien n'est actuellement pas raccordé à l'eau et en fait son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

Egouts

Le(s) Notaire(s) instrumentant informe(nt) l'acquéreur que l'arrêté du Gouvernement wallon du trois mars deux mil cinq, impose le raccordement aux égouts des habitations situées le long d'une voirie équipée d'égouts.



PROPRIETE - JOUISSANCE – IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété des biens vendus à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance, à compter de ce jour également, par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que les biens vendus sont libres de toute occupation et vides de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente (en ce compris les annexes et le terrain).

A charge pour l'acquéreur de supporter, dès ce jour, toutes taxes, contributions et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus. L'acquéreur ne sera redevable d'aucune autre taxe que le précompte immobilier.

La quote-part de l'acquéreur dans le précompte immobilier deux mil vingt et un s'élève forfaitairement à 31,58 euros pour le lot 1 et 30,34 euros pour le lot 2. L'acquéreur verse ce jour cette somme au vendeur. Dont quittance.

PRIX**Origine des fonds (prix et frais d'acte)**

La comptabilité des [redacted] a été approvisionnée par un versement sur le compte-tiers ING de l'étude au départ du compte ING de [redacted]

DECLARATIONS FISCALES**1. DECLARATIONS FISCALES AUX COMPARANTS**

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.

2. DECLARATIONS FISCALES DANS LE CHEF DU VENDEUR

Les comparants reconnaissent que le(s) Notaire(s) soussigné(s) leur a (ont) donné lecture de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

3. DÉCLARATIONS FISCALES DANS LE CHEF DE L'ACQUÉREUR

Droits d'enregistrement sans réduction (12,5%)



Après avoir été informée par le Notaire soussigné du contenu des articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare qu'à ce jour, elle ne remplit pas les conditions pour obtenir l'application du taux réduit des droits d'enregistrement à six pour cent.

4. PLUS-VALUE

Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus-value réalisée peut être taxée.

5. FRAIS

Les frais (à l'exception des frais de délivrance), droits et honoraires résultants des présentes et de leurs suites sont à charge de l'acquéreur.

6. DROIT D'ECRITURE

Le présent acte est soumis à un droit d'écriture de CINQUANTE EUROS (50 EUR), hors TVA.

7. REGISTRE DES GAGES

Après avoir été informé de la loi du 11 juillet 2013, le vendeur déclare :
-que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien prédécrit ci-dessus ont été payés en totalité et
-qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

DISPOSITIONS DIVERSES

1.CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) avoir vérifié la comparution des sociétés et les pouvoirs de son représentant

Les noms, prénoms et domiciles des parties qui signent l'acte ont été vérifiées sur base du registre national ou de leur carte d'identité.

2. CLAUSE DE CAPACITE ET DE LIBERTE DU BIEN

1- Les comparants déclarent ne pas faire l'objet d'une procédure en règlement collectif de dettes.

2- Les comparants déclarent avoir la capacité requise pour signer le présent acte et notamment ne pas être sous administration de biens, en faillite ou en réorganisation judiciaire.

3- Le vendeur déclare qu'il n'a concédé pour le bien objet des présentes aucune option d'achat, aucun droit de préemption ou de droit de préférence, ni aucun mandat hypothécaire.

4- Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun droit de réméré.

5- Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec quiconque, ni procédure judiciaire en cours relatifs au bien objet des présentes.

6- Chacune des parties déclare :

- avoir été informée que si elle a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement ses obligations conventionnelles et légales
- s'engager personnellement et engager ses héritiers et ayants-droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.



3. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense expressément l'Administration générale de Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

4. TITRE DE PROPRIETE

Une expédition du présent acte sera envoyée à l'acquéreur en l'étude de Maître DUSART.

5. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège respectif susindiqué pour l'exécution des présentes.

6. PROJET D'ACTE

Le projet d'acte a été communiqué aux parties le 26/04/2021.

7. INFORMATIONS DES PARTIES

Le Notaire 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 des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

10° et dernier



DONT ACTE

Fait et passé à Comblain-au-Pont, en l'étude.

Date et an que dessus.

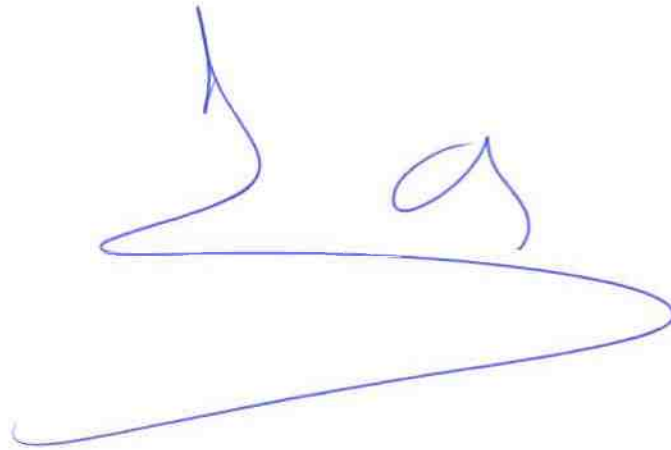
Après lecture intégrale et commentée du dit acte et de ses annexes, le cas échéant, les comparants présents ou représentés, ont signé avec Nous, Notaire(s).



Parha a p-ud del Act?

L'An de a mite vnght van 5 non de a mite vnght

6 21/05/2021

A handwritten signature or scribble in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



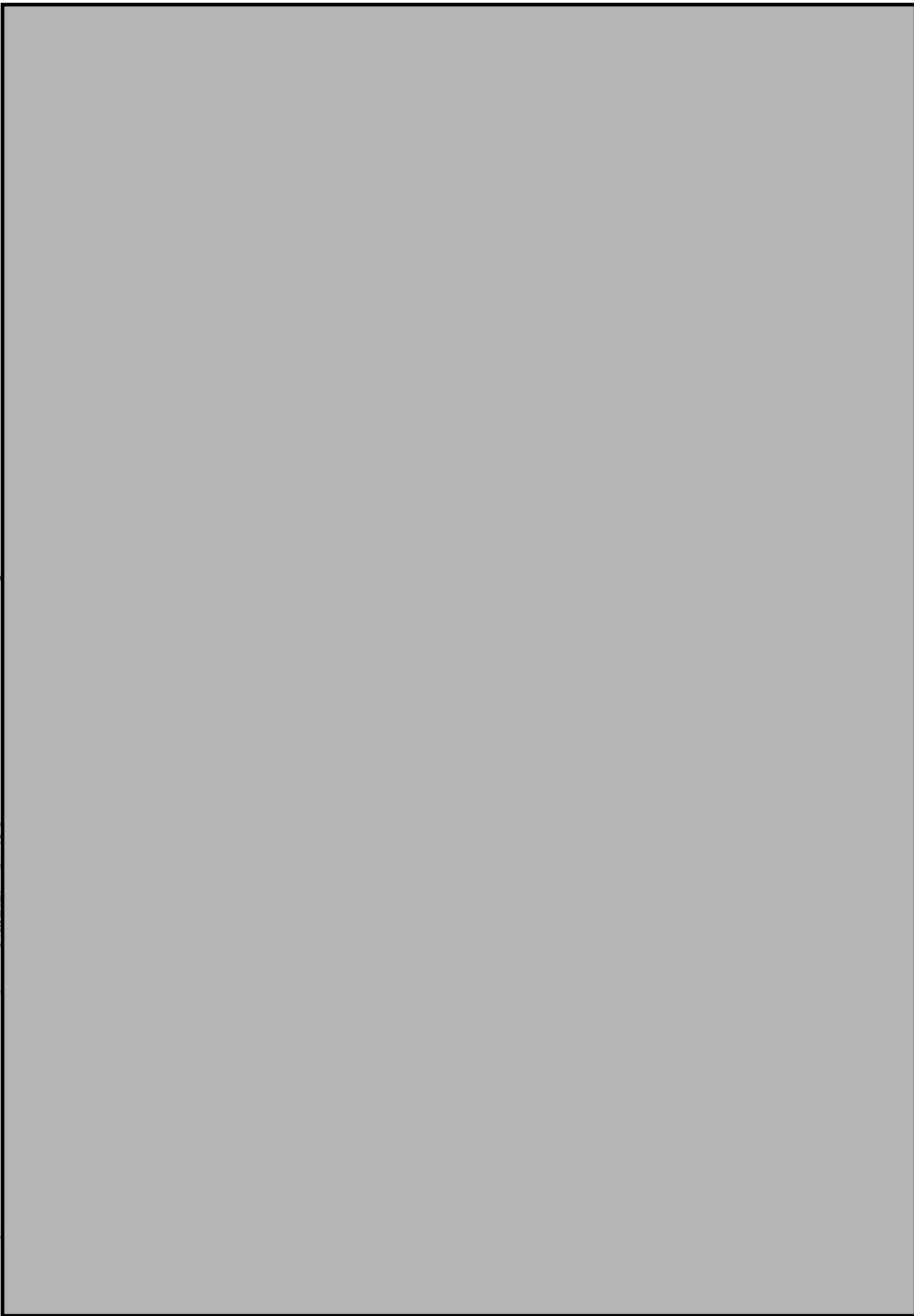
1^e

ici représentée conformément à ses statuts par deux gérants, à savoir :

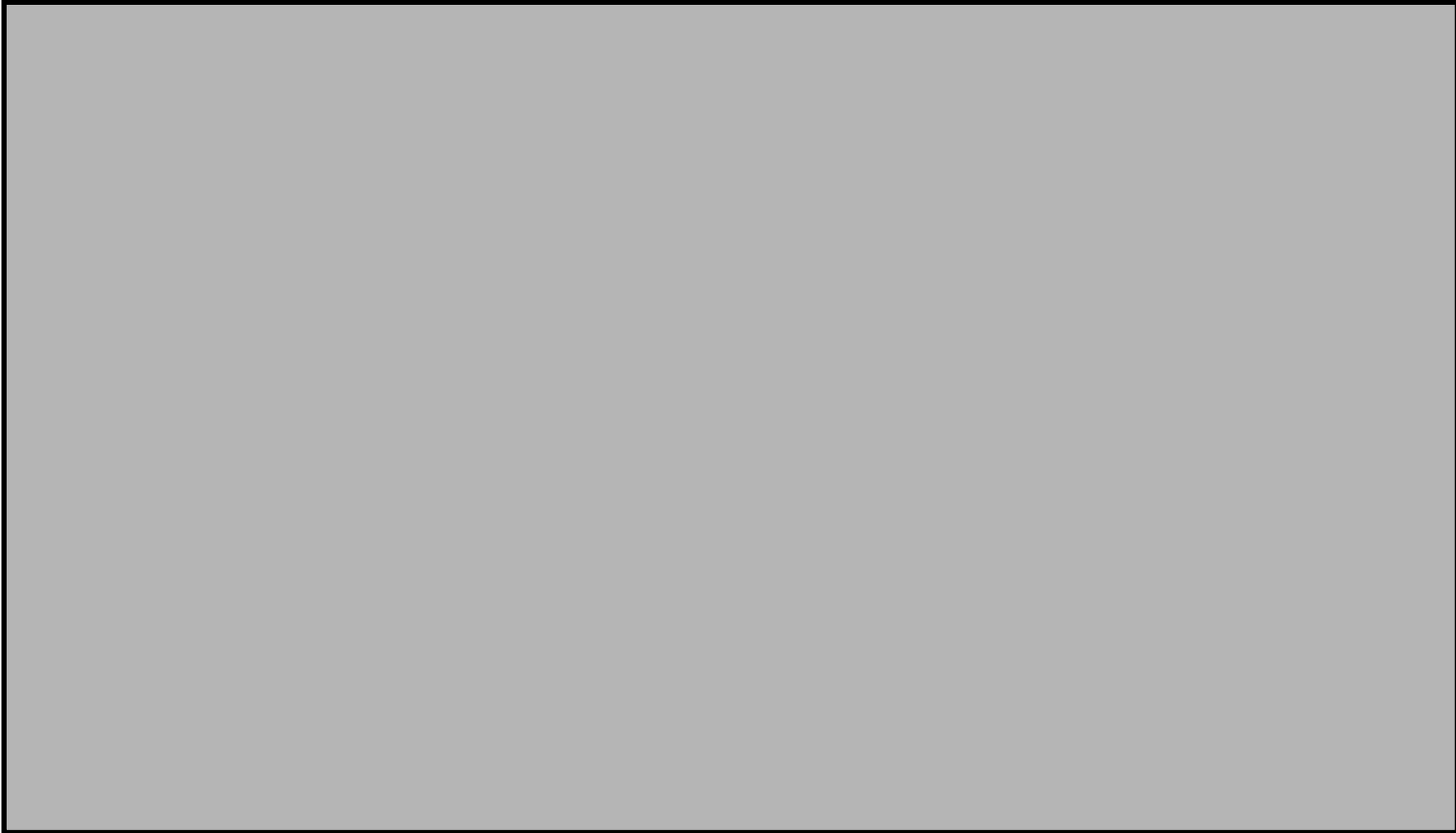




2^e et dev







[Handwritten signature in blue ink]

FL
17659



Exempt du droit d'écriture



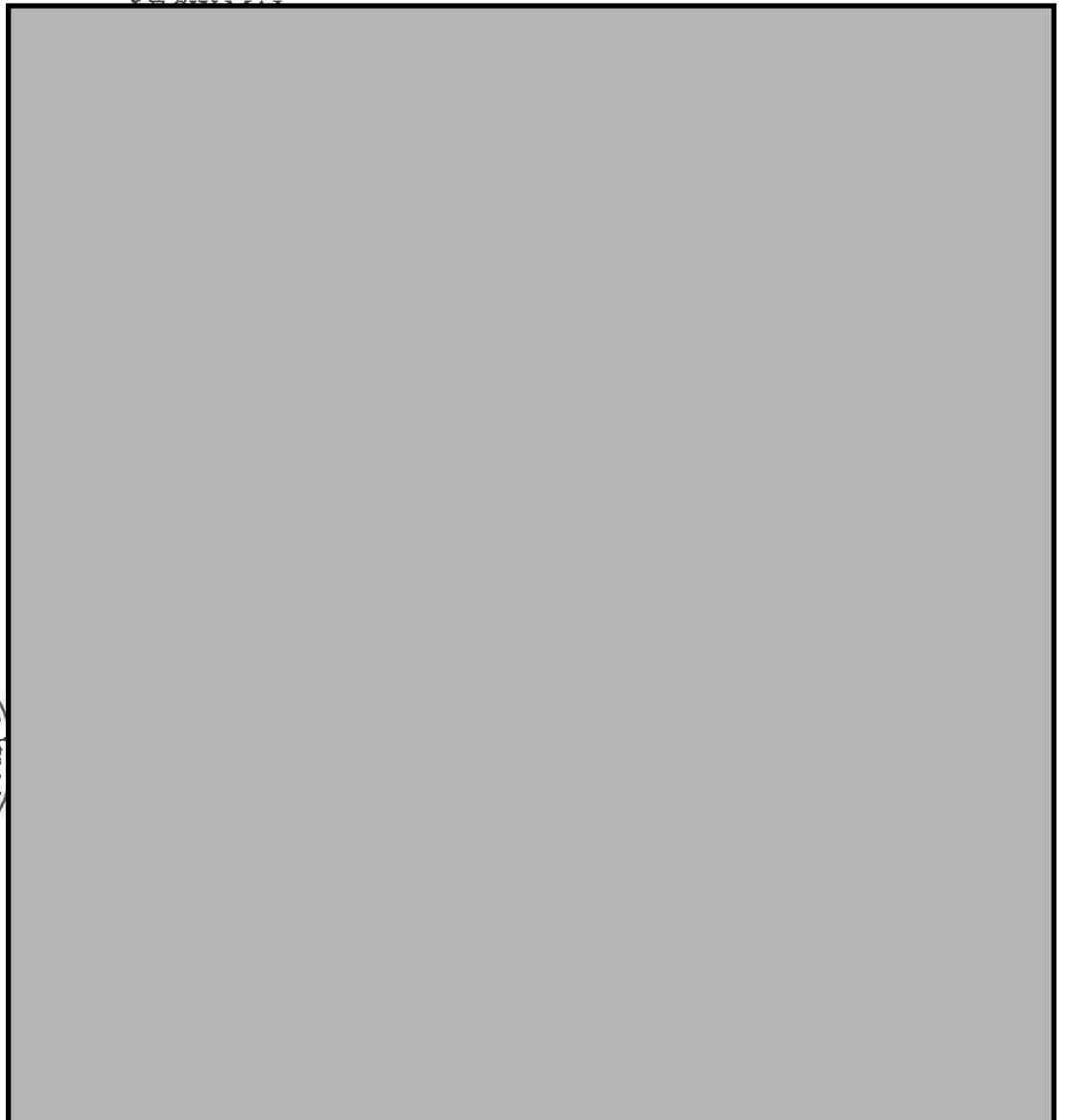
**PROCURATION POUR ACHETER DANS LE CADRE D'UN ACTE
PASSE A DISTANCE (visioconférence)**



Répertoire numéro : 2021/
Annexes : 16049

Réf:

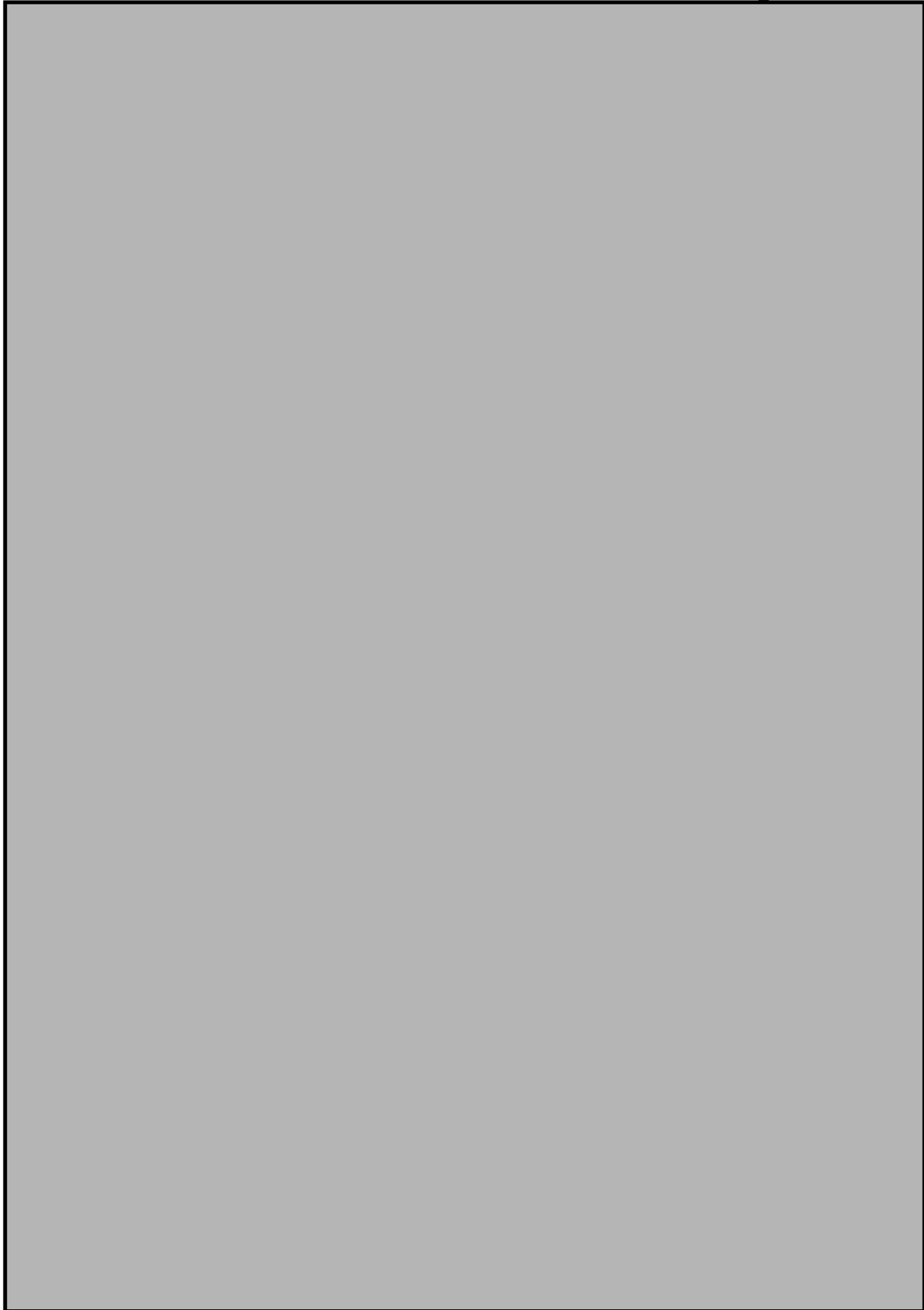


L'AN DEUX MIL VINGT ET UN







- Faire toutes consignations, offres réelles et, en cas de difficultés poursuivre en justice la délivrance de l'immeuble ainsi que l'exécution des engagements pris par le vendeur; agir en résolution et en dommages-intérêts.

- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier et approuver 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 au présent acte

Le notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil.

