

N° de dossier :
00-01-5262/001

Enrg. : Liège 3
Prov. dts. enrg.
50+100
Hyp :
Annexes :

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX Le **.

Devant Nous, Maître **Louis-Marie PÖNSGEN****Maître **Alessia SALERNO**, notaire à la résidence de Seraing, exerçant sa fonction dans la société "PONGEN & SALERNO, notaires associés SRL", ayant son siège à 4102 Ougrée, Avenue du Centenaire 226, détenteur de la minute, à l'intervention et en présence de Maître **Charly VAN CAUWELAERT**, notaire à la résidence de Maaseik, exerçant sa fonction dans la société "Notaris Charly Van Cauwelaert BV", ayant son siège à 3680 Maaseik, Venlosesteenweg 17.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

1. La **VILLE DE SERAING**, dont le conseil communal est situé à 4100 Seraing Place communale, 8, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0207.347.002.

Ici représentée par :

- son Echevin délégué, Monsieur ROUZEEUW Robert , né à le , domicilié à 4100 Seraing, , nommé à ces fonctions par décision du conseil communal du 2 décembre 2024 (prestation de serment) et agissant en exécution de la délibération n° 2 du Collège Communal du 12 décembre 2024 (délégation de signature).
- son Directeur général, Monsieur ADAM Bruno , né à le , domicilié à , agissant en vertu de la délibération n° 11 du Conseil Communal de la Ville de Seraing du 20 mars 2023 (prestation de serment).

Agissant en exécution de la délibération du conseil communal n° 31 du 14 juin 2021 dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

Ci-après dénommée : "**le propriétaire**" ou "**le constituant**".

2"**BOELS VERHUUR**" société anonyme, ayant son siège à 3090 Overijse, Brusselsesteenweg, 330, inscrite au registre des personnes morales de Namur, division Namur, sous le numéro TVA BE 0444.075.797, constituée par acte reçu le 13 mai 1991 par le notaire Ghislain Dandoy, à Maaseik, publié aux Annexes du Moniteur belge le 28 mai suivant sous le numéro 910528-282 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Peter VAN MELKEBEKE, à Bruxelles (premier canton), le 1^{er} octobre 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge le 14 octobre suivant, sous le numéro 25-10-14/ 0362759.

Ici représentée par en vertu de l'article *** de ses statuts par :

Ci-après dénommée : "**l'emphytéote**" ou " **l'exploitant** ".

DE SECONDE PART :



3. La société anonyme dénommée "**AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM**" en abrégé "**ALIB**", ayant son siège social Haeren (1130 Bruxelles), Avenue du Bourget, 44, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457.652.730.

Société constitué aux termes d'un acte reçu par Maître Gilberte RAUCQ, Notaire à Bruxelles, le 29 mars 1996, publié aux Annexes au Moniteur Belge le 26 avril suivant, sous le numéro 960426333, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Sophie MAQUET, Notaire associé à Bruxelles, le 26 septembre 2025, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge, le 3 octobre suivant, sous le numéro 2025-10-03/0360063.

Dûment représentée par Madame ZAGHET Virginie Claire Julienne Ida, employée, collaboratrice de l'étude des Notaires Louis-Marie PÖNSGEN et Alessia SALERNO, à Seraing, en vertu d'un acte de procuration authentique reçu par le notaire Stijn JOYE, à Bruxelles (premier canton), le 29 novembre 2024, dont copie en annexe.

Ci-après dénommée « **Air Liquide** », d'autre part.

EXPOSE PREALABLE

Pour répondre à la demande des industries, Air Liquide a été amenée à poser des canalisations de transport de gaz empruntant notamment des propriétés privées appartenant aux comparants sub.1 et 2.

Sur ces propriétés, une servitude est établie afin de permettre le passage de ces canalisations.

La passation du présent acte a pour objet **la confirmation d'une servitude existante**.

Cet exposé étant fait, les comparantes Nous ont mandaté afin d'acter ce qui suit :

CONVENTION

ARTICLE 1

Le propriétaire et l'emphytéote (ou l'exploitant), après avoir pris connaissance du tracé, confirment l'autorisation d'établir et d'exploiter deux canalisations de transport de gaz et leurs accessoires dans le sol de des parcelles désignées ci-après. **Le tracé de ces canalisations figure en trait discontinu sur le plan à titre strictement informatif dressé par les services d'Air Liquide. Ce plan indicatif, ici vu et lu, est transmis au propriétaire pour information ce jour sans être enregistré, ni transcrit.**

Cette autorisation a entraîné la constitution d'une servitude sur ces parcelles, au profit des fonds dominants ci-après désignés, en vue de l'exploitation et du transport de gaz produits sur ces fonds ou transitant par ceux-ci.

Aucune des parties ne pourra formuler de réclamation dans le cas où la longueur réelle sur laquelle s'exerce la servitude ferait apparaître une différence de longueur.

Pour autant que de besoin, il est noté que les canalisations de transport de gaz et leurs accessoires restent la propriété d'Air Liquide ou de ses successeurs éventuels.

I.DESIGNATION DES FONDS SERVANTS

DESCRIPTION

VILLE DE SERAING - deuxième division

-Un bâtiment sis rue Ferrer (Pie E 295 B), numéro 252, cadastré selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an comme grand magasin, section E, numéro 0305CP0000 pour une superficie de deux mille huit cent nonante mètres carrés (2.890m²).

Revenu cadastral : quatre mille cinq cent cinquante-deux euros (4.552,00 €).

-Un atelier sis rue Ferrer, numéro 252, cadastré selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E, numéro 0295BP0000, pour une superficie de trois cent deux mètres carrés (302m²).

Revenu cadastral : cinq cents euros (500,00 €).

REGISTRE DES GAGES

Après avoir été informé de la loi du 11 juillet 2013, le propriétaire/l'exploitant déclare:

- que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien décrit 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.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le registre des gages sur base du nom propriétaire/l'exploitant et du bien objet des présentes. De cette consultation, il ressort que le bien n'y est pas repris.

ORIGINE DE PROPRIETE

Bien cadastré 0305CP0000

La Ville de Seraing est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis :

- partie de la Société Provinciale d'Industrialisation aux termes d'un acte passé devant le Bourgmestre de Seraing le 5 juillet 1985, transcrit ;
- partie des époux RENSON-ABBAMPATO aux termes d'un acte passé devant le Bourgmestre de Seraing le 20 mai 1981, transcrit ;
- partie des époux KIJANKA – KLEC aux termes d'un acte passé devant le Bourgmestre de Seraing le 20 mai 1981 ;

-partie de la société anonyme COCKERILL aux termes de deux actes passés devant le Bourgmestre de Seraing, l'un le 24 septembre 1980, l'autre le 26 mai 1981.

Aux termes d'un acte avenant devant Monsieur Guy MATHOT, Bourgmestre de Seraing, le 19 juin 1986, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le 15 juillet suivant, volume 5014, numéro 68, la Commune de Seraing a concédé sur ledit terrain un bail emphytéotique d'une durée de nonante-neuf ans prenant cours à la signature de l'acte, à Monsieur Philippe Maurice Armand Félix Albert ANCION, de Seraing.

Monsieur Philippe ANCION, susnommé, a cédé ce bail emphytéotique tel qu'il a été conclu entre lui et la Commune de Seraing à la société « ETABLISSEMENTS DANIEL JOSKIN » (ensuite dénommée « LEVAGE HYDRAULIQUE MOSAN ») aux termes d'un acte avenant devant Maître Chantal STRIVAY, notaire à Seraing (Jemeppe-sur-Meuse) le 26 février 1991, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le 13 mars suivant, volume 5772, numéro 1.

La société anonyme « LEVAGE HYDRAULIQUE MOSAN » était propriétaire du bâtiment érigé sur le terrain pour l'avoir fait construire sous le bénéfice du bail emphytéotique dont question ci-avant.

La société « LEVAGE HYDRAULIQUE MOSAN » a cédé le bail emphytéotique avec les constructions érigées à la société anonyme « HENNING », de Seraing, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain van den BERG, notaire à Seraing, et Maître Alain DELIEGE, notaire à Liège (Chênée), en date du 9 avril 1998, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 16 avril suivant, volume 7078, numéro 13.

La société anonyme « HENNING », de Seraing, a transféré les biens à la société anonyme « M.T.T.T. GRILLO », à Seraing, aux termes de deux actes (scission partielle) reçus par le notaire Alain van den BERG, précité, en date du 30 juin 2011, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 20 juillet suivant, dépôt numéro 06914.

Bien cadastré 0295BP0000

La commune de Seraing est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis :

-partie des époux HYSETTE-NYS aux termes d'un acte passé devant le Bourgmestre de Seraing le 14 novembre 1979 ;

-partie de la Société Provinciale d'Industrialisation aux termes d'un acte passé devant le Bourgmestre de Seraing le 5 juillet 1985, transcrit ;

- partie des époux KIJANKA – KLEC aux termes d'un acte passé devant le Bourgmestre de Seraing le 20 mai 1981 ;

-partie de la société anonyme COCKERILL aux termes de deux actes passés devant le Bourgmestre de Seraing, l'un le 24 septembre 1980, l'autre le 26 mai 1981.

-partie de l'Etat Belge aux termes d'un acte passé devant Monsieur LOGNARD, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeuble à Liège, le 29 avril 1986.

Aux termes d'un acte avenant devant Monsieur Guy MATHOT, Bourgmestre de Seraing, le 22 juin 1987, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le 10 juillet suivant, volume 5137, numéro 23, la Commune de Seraing a concédé sur ledit terrain un bail emphytéotique d'une durée de nonante-neuf ans prenant cours à la signature de l'acte, à Monsieur Daniel Marie Georges Louis JOSKIN, d'Anthisne.

Sous le bénéfice de ce bail emphytéotique, Monsieur Daniel JOSKIN a fait ériger un atelier sur le terrain.

Aux termes d'un acte avenant devant Maître Chantal STRIVAY, notaire à Seraing (Jemeppe-sur-Meuse), le 26 juillet 1994, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 8 août suivant, volume 5353, numéro 7, Monsieur Daniel JOSKIN, susnommé, a cédé son bail emphytéotique, tel qu'il a été conclu entre lui et la Commune de Seraing, à la société anonyme « ETABLISSEMENT DANIEL JOSKIN » (ensuite dénommée « LEVAGE HYDRAULIQUE MOSAN ») et lui a vendu l'atelier.

La société « LEVAGE HYDRAULIQUE MOSAN » a cédé le bail emphytéotique avec les constructions érigées à la société anonyme « HENNING », de Seraing, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain van den BERG, notaire à Seraing, et Maître Alain DELIEGE, notaire à Liège (Chênée), en date du 9 avril 1998, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 16 avril suivant, volume 7078, numéro 13.

La société anonyme « HENNING », de Seraing, a transféré les biens à la société anonyme « M.T.T.T. GRILLO », à Seraing, aux termes de deux actes (scission partielle) reçus par le notaire Alain van den BERG, précité, en date du 30 juin 2011, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 20 juillet suivant, dépôt numéro 06914.

Origine commune

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alain van den BERG, précité, à l'intervention du notaire Charles VAN CAUWELAERT, notaire à Maaseik, le 11 octobre 2011, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 17 octobre suivant, dépôt numéro 10146, la sa « M.T.T.T. GRILLO », précitée, a vendu les constructions érigées et cédé les deux baux emphytéotiques tels qu'ils ont été conclus avec la Commune de Seraing les 19 juin 1986 et 22 juin 1987, à la société anonyme « BOELS IMMO », à 3090 Overijse.

Aux termes d'un acte de fusion par absorption reçu par le Notaire Charly VAN CAUWELAERT, notaire à Maaseik, le 30 juillet 2012, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège, le 5 septembre suivant, dépôt 7961, la société « BOELS IMMO », susnommée, a fait apport des constructions érigées et des baux emphytéotiques précités, à la société anonyme « BOELS VERHUUR », à 3090 Overijse (BCE 0444.075.797).

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le notaire Alain van den Berg, à Seraing, à l'intervention du notaire Charles Van Cauwelaert, à Maaseik, le 11 octobre 2011 dont question à l'origine de propriété stipule ce qui suit :

" CONDITIONS SPÉCIALES

I . Baux emphytéotiques :

La partie acquéreuse respectera toutes et chacune des clauses et conditions figurant dans les baux emphytéotiques du dix neuf juin mil neuf cent quatre vingt six et du vingt deux juin mil neuf cent quatre vingt sept, ainsi que celles se rapportant à la cession desdits baux et figurant dans les actes de Maître Chantal STRIVAY, Notaire à Seraing, du vingt six février mil neuf cent nonante et un et du vingt six juillet mil neuf cent nonante quatre, l'acte reçu par Maître Alain van den BERG, notaire à Seraing, et Maître Alain Delière, Notaire à Chênée, en date du neuf avril mil neuf cent nonante huit, les deux actes reçus par Maître Alain van den BERG, Notaire à Seraing, en date du trente juin deux mil onze (scission partielle de la société HENNING au profit de la partie venderesse, société bénéficiaire) imposant à la partie venderesse le respect des clauses et conditions des actes cités ci-dessus.

La partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations découlant de ces clauses et conditions.

Elle déclare parfaitement connaître le contenu des actes dont question ci-dessus pour en avoir reçu une copie antérieurement à ce jour et dispense les Notaires d'en reproduire les clauses aux présentes.

La partie acquéreuse devra, en outre et à compter de ce jour, payer à la Commune de Seraing, outre les charges éventuellement stipulées dans les actes dont question ci-dessus, les redevances annuelles indexées payables le premier juin de chaque année lesquelles s'élevaient annuellement à la somme de mille sept cent cinquante et un euros vingt sept cents (1.751, 27) suivant fax daté du vingt deux juin deux mil onze.

Les notaires soussignés attirent, tout particulièrement l'attention de la partie acquéreuse sur deux obligations figurant dans chacun des deux baux emphytéotiques

« Pendant la durée du présent bail, l'emphytéote aura pour obligation :...

D' établir à Seraing le siège social de la société. . .

En cas de sous-location ou de cession de son droit d'emphytéose, cette obligation devra impérativement figurer dans tout contrat ultérieur.

ARTICLE 8. L'emphytéote ne pourra aliéner, ni hypothéquer, ni sous louer tout ou partie de son droit à des tiers qu'avec l'accord écrit de la Ville et en demeurant garant de la bonne exécution du bail dans l'éventualité où le collège échevinal autorise cette sous-location, le contrat définitif à intervenir entre les parties et régissant les clauses et conditions de cette sous-location, devra lui être soumis pour approbation. Le Collège échevinal aura toute liberté pour accepter ou refuser ce contrat de sous-location, en particulier si les conditions de ce contrat font apparaître une spéculation foncière."

II Servitudes :

La partie acquéreuse déclare bien savoir qu'il existe, à titre de servitude d'utilité publique, sur les terrains, une canalisation de la SA L'AIR LIQUIDE. Elle reconnaît avoir reçu, antérieurement à ce jour, de la partie venderesse un plan de situation informatif du tracé de cette canalisation ainsi qu' une copie de l'Arrêté Royal donné à Bruxelles le vingt mai mil neuf cent nonante et un. La

partie acquéreuse déclare expressément avoir pris tout renseignement utile au sujet de cette canalisation et en faire son affaire personnelle de manière telle que la partie venderesse ne puisse jamais être inquiétée."

L'acte reçu par le notaire Charly Van Cauwelaert, à Maaseik, le 30 juillet 2012 stipule ce qui suit :

"In zitting van 18 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de stad Seraing haar akkoord gegeven met de overname van voormelde erfpacht door de naamloze vennootschap 'Boels Verhuur N.V.' op voorwaarde dat deze laatste alle clausules en voorwaarden respecteert voor dewelke een schriftelijke afwijking is bekomen alsook deze welke betrekking hebben op de overdracht van voormelde erfpacht en vermeld in voormelde verkoop door de naamloze vennootschap 'M. T.T. T. Grillo' aan de naamloze vennootschap 'Boels Immo' bij akte verleden voor notaris Alain van den Berg op 11 oktober 2011.

De overnemende vennootschap 'Boels Verhuur N.V.' verklaart een kopij ontvangen te hebben van voormelde documenten en verklaart alle clausules en voorwaarden te respecteren waarvoor een schriftelijke afwijking is bekomen bij de stad Seraing, alsmede deze die vermeld staan in voormelde verkoopakte de dato 11 oktober 2011."

Air liquide qui reconnaît avoir pris connaissance des clauses qui précèdent sera subrogée dans les droits et obligations en résultant pour autant que lesdites clauses soient toujours d'actualité.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Le propriétaire/l'exploitant déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'activité économique mixte ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (ou d'un permis de bâtir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 2 en vigueur à l'exception des permis délivrés le :

- 18 mai 1990 ;
- 27 novembre 1998 ;
- 31 mai 2007 ;
- 22 avril 2009 ;
- 11 janvier 2012.

- en vue de :

- agrandir un atelier, la salle d'exposition et le bureau ;
- construire des vestiaires ;
- placer deux panneaux publicitaires et créer un parking pour quatre véhicules ;
- agrandir le vestiaire et le local nettoyage (permis périmé) ;
- transformer un bâtiment industriel et placer des enseignes.

L'ensemble de biens en cause a également fait l'objet en date du 05 juin 2025 d'un refus de permis d'environnement de classe 2 et en vue d'exploiter un magasin de location de matériel de génie-civil avec atelier de maintenance et stockage de produits dangereux.

- L'ensemble de biens en cause a fait l'objet d'un permis déclaration de classe 3 en cours et en vue de moderniser des cabines de haute tension.
- que le bien ne fait pas l'objet d'un certificat de patrimoine ;
- que le bien ne fait ni l'objet d'un permis d'environnement ni d'un permis unique ;
- que le bien n'est pas visé par un projet ou un plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;
- que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine; le bien est toutefois localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques ;
- que le bien cadastré 305 c est partiellement situé dans une zone potentielle de présence d'anciens puits de mine ;
- le bien se situe partiellement en zone (en bordure de zone) soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible. ;
- que le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées (via un raccordement à l'égout public), d'un accès à une voirie équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- que le bien se situe dans une zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200 m autour du site SEVESO,

S'agissant de la situation future, le propriétaire/l'exploitant ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT.

S'agissant de la situation existante, le propriétaire/l'exploitant déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et que le bien ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique.

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Par sa lettre en date du 10 février 2026, la Ville de Seraing, interrogée quant au statut urbanistique du bien vendu, a répondu notamment ce qui suit :

"En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 9 janvier 2026 relative à un bien sis rue Ferrer 252, cadastré section E n°s 305 c et 295 b et appartenant à la VILLE DE SERAING et la SA "BOELS VERHUUR", nous

avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1), D.IV.99 et D.IV.97 du Code du développement territorial, en abrégé CoDT.

Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV. 100 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.IV.100 du Code du développement territorial : "À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de 'administration'".

(...)

(1) L'ensemble de biens en cause .

1° est situé en **zone d'activité économique mixte** au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) (3) **L'ensemble de biens en cause a fait l'objet des permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées suivants délivrés après le 1er janvier 1977 * - collège échevinal et communal des :**

- **18 mai 1990 ;**
- **27 novembre 1998 ;**
- **31 mai 2007 ;**
- **22 avril 2009 ;**
- **11 janvier 2012.**

Ces permis ont — respectivement — été délivrés en vue de :

- **agrandir un atelier, la salle d'exposition et le bureau ;**
- **construire des vestiaires ;**
- **placer deux panneaux publicitaires et créer un parking pour quatre véhicules ;**
- **agrandir le vestiaire et le local nettoyage (permis périmé) ;**
- **transformer un bâtiment industriel et placer des enseignes.**

Pour information :

- **L'ensemble de biens en cause a fait l'objet d'un refus de permis d'environnement de classe 2 en date du 05 juin 2025 et en vue d'exploiter un magasin de location de matériel de génie-civil avec atelier de maintenance et stockage de produits dangereux.**

- **L'ensemble de biens en cause a fait l'objet d'un permis déclaration de classe 3 en cours et en vue de moderniser des cabines de haute tension.**

(2) L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977. (2) L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

(2) L'ensemble de biens en cause est localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.

(2) L'ensemble de biens en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.

(2) (3) L'ensemble de biens en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. 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 ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

(2) L'ensemble de biens en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions du guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING).

(2) L'ensemble de biens en cause se situe le long d'une voirie régionale, itinéraire n° 90.

(2) L'ensemble de biens en cause se situe dans une zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200 m autour du site SEVESO.

(2) L'ensemble de biens en cause se situe partiellement en zone (en bordure de zone) soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible.

(2) Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), L'ensemble de biens en cause est actuellement raccordable à l'égout.

(2) L'ensemble de biens en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

-la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

(2) L'ensemble de biens en cause est inscrit dans la banque de données du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

(2) Le bien cadastré 305 c est partiellement situé dans une zone potentielle de présence d'anciens puits de mine.

(2) L'ensemble de biens en cause se situe à proximité du domaine d'INFRABEL.

(2) L'ensemble de biens se situe dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master Plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. A cet endroit, au plan d'intentions urbaines, il est prévu à long terme un réaménagement progressif, selon les libérations possibles et une restructuration en zone économique entrecoupée d'espaces verts. Les immeubles compris dans ce périmètre restructuré pourraient faire l'objet d'une expropriation.

L'encodage des données relatives à l'existence ou non d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 n'étant pas terminé, l'Administration ne peut actuellement garantir que les informations figurant à cette rubrique soient exhaustives."

ENVIRONNEMENT

Assainissement du sol

A. Information disponible

- Pour chacune des parcelles, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, datés du 21 octobre 2025, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce notamment ce qui suit, textuellement reproduit :

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

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement à la formation du contrat de cession.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er 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 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel.

2) Portée

- Le cédant prend acte de cette déclaration.
- Les parties déclarent que cette destination n'entre pas dans le champ contractuel.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

II.DESIGNATION DES FONDS DOMINANTS

- SERAING, 3ème Division, Section D, numéro 904M, d'une superficie de 6.166 m²
- LEBBEKE, 1ère Division, Section B, numéro 1289B, d'une superficie de 417 m²
- EDINGEN (Marcq), 2ème Division, Section A, numéro 313C, d'une superficie de 252 m²
- SINT-NIKLAAS, Section C, partie du numéro 1246A, actuellement TEMSE, 1ère division, section B, numéro 239/06, d'une superficie de 2.564 m²
- TEMSE (Tielrode), 4ème Division, Section B, numéro 125F, d'une superficie de 366 m²
- BEVEREN (Kallo), 8ème Division, Section A, numéro 597A, d'une superficie de 400 m²
- KRUIBEKE, 1ère Division, Section B, numéro 651B, d'une superficie de 400 m²
- VORSELAAR, Division unique, Section A, numéros 165L et 165Y, d'une superficie de 233 m²
- ANVERS (37ème Division - Hoboken), 2ème Division, Section C, numéro 578V, d'une superficie de 801 m²
- RANST (Oelegem), 2ème Division, Section B, numéro 494 G, d'une superficie de 437 m²
- LE ROEULX (Mignault), 2ème Division, Section A, numéro 308B, d'une superficie de 1.687 m²

Ces biens constituent des propriétés de la société anonyme dénommée "AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM", à usage industriel.

La servitude est consentie au profit des installations de transport de gaz d'AIR LIQUIDE, comparante sub.3, qui pourra en faire bénéficier toute autre personne morale ou physique qui deviendrait propriétaire ou locataire des fonds dominants en tout ou en partie, ou qui se verrait confier l'exploitation de tout ou partie des installations implantées sur lesdits fonds dominants.

Il est convenu que si les activités exercées sur les fonds dominants sont transférées sur d'autres fonds, la servitude sera maintenue au profit des fonds sur lesquels les installations sont transférées, à la condition que ce déplacement n'entraîne aucun changement dans l'exercice de la servitude.

ARTICLE 2

La servitude est consentie suivant les dispositions du Code Civil relatives aux servitudes ou services fonciers.

Il est expressément convenu entre parties que la servitude ainsi créée a un caractère réel et perpétuel.

AIR LIQUIDE ou toute autre personne bénéficiaire de la servitude, pourra :

1. Avoir et exploiter deux (2) canalisations et leurs accessoires dans une bande de terrain d'une largeur de dix (10) mètres par canalisation, soit cinq (5) mètres de part et d'autre de la ligne médiane de la canalisation de chacune des canalisations;
2. Traverser et accéder aux terrains par terre et par air pour l'établissement, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, la réparation, l'enlèvement des canalisations et leurs accessoires. Cette obligation est valable pour chaque parcelle clôturée et pour chaque parcelle que le propriétaire et/ou l'emphytéote (ou l'exploitant) souhaite(nt) clôturer. Pour ce faire, et sauf cas d'urgence, contact devra être pris au préalable avec l'emphytéote (exploitant) en confirmant les jours et heures par écrit. L'accès aux dites parcelles ne pourra avoir lieu qu'aux heures d'ouverture de la société exploitante, sauf en cas d'urgence également.
3. Effectuer tous travaux nécessaires, y compris essarter arbres et arbustes ;
4. Utiliser à titre temporaire pendant tous travaux de réalisation ou d'entretien, une bande de terrain de douze (12) mètres de large.

ARTICLE 3

Le propriétaire et l'emphytéote conserve la pleine propriété des terrains occupés par les canalisations et leurs accessoires : ils peuvent en jouir et en disposer librement. Ils s'engagent toutefois à s'abstenir de tout fait de nature à nuire à l'établissement, au bon fonctionnement et à l'entretien des ouvrages.

Dans la bande de terrain grevée de servitude, il est interdit, sauf accord préalable d'AIR LIQUIDE :

- D'ériger des bâtiments, des locaux fermés, des abris de jardin etc.,
- De construire des terrasses, des étangs, des piscines, des terrains de sport etc.,
- De stocker des biens ou des matériaux,

- De placer des poteaux, des piquets et/ou des palplanches,
- Le trafic de matériel roulant lourd,
- L'utilisation d'engins de terrassement ou nivellement,
- De modifier le niveau du sol (par exemple: creuser des tranchées),
- De planter de la végétation à racine de plus de 0,80 m de profondeur et à moins de 3 mètres de la canalisation.

En cas de transfert ou répudiation des droits réels sur la propriété servante, le propriétaire et/ou l'emphytéote (ou l'exploitant) en cas de cession de bail sera obligé de faire insérer les dispositions susmentionnées dans le présent acte authentique. Le propriétaire doit procurer, par voie du notaire instrumentant, une copie de chaque acte de cession du terrain à AIR LIQUIDE, Rue Adolphe Quételet, 1/bis, 7180 Seneffe.

ARTICLE 4

Dans le cadre de l'Arrêté Royal du 21 septembre 1988 relatif aux prescriptions et obligations de conseil et d'information lors de l'exécution de travaux dans le voisinage des installations de transport de gaz et autres produits au moyen de canalisations, la société Air Liquide doit être consultée avant le commencement de quelques travaux que ce soit dans une zone de 15 mètres de part et d'autre des installations sondées. Cette consultation doit s'effectuer le plus rapidement possible.

Sur simple demande, le responsable régional d'Air Liquide (Tél. +32 (0)64.237.580) effectuera gratuitement un balisage des installations sur le terrain, à une date et une heure à convenir.

La délimitation doit être contrôlée par le demandeur au moyen d'un nombre suffisant de sondages manuels.

Si le terrain est utilisé par un tiers, le propriétaire du terrain et/ou l'emphytéote devra informer ce dernier des dispositions susmentionnées.

ARTICLE 5

L'exercice de la servitude oblige AIR LIQUIDE ou tout autre personne bénéficiaire de la servitude :

1. A prendre toutes les précautions pour ne pas gêner l'utilisation des instruments aratoires, lors des travaux d'établissement, d'entretien, de réparation et d'enlèvement des canalisations ou leurs accessoires ;
2. Après exécution des travaux, à remettre les terrains dans leur état antérieur ;
3. A indemniser, soit le propriétaire s'il exploite lui-même, soit le locataire, soit l'emphytéote ou l'exploitant, les dommages pouvant être causés aux terrains, aux cultures et, le cas échéant, aux bois et taillis, par l'exécution des travaux ou l'exercice du droit d'accès aux terrains et d'une façon générale de tout dommage qui serait la conséquence directe des travaux.

ARTICLE 6

Le propriétaire déclare que les fonds servants ci-dessus désignés lui appartiennent en toute propriété et sont libres de toute charge incompatible avec l'objet du présent acte à l'exception d'un bail emphytéotique portant sur les parcelles dont question à l'article 1. Il s'engage à communiquer une copie

du présent acte à tout acquéreur à titre onéreux ou gratuit, comme à tout fermier, locataire ou occupant autorisé par lui.

Le propriétaire reste responsable envers la société Air Liquide du respect de la présente convention par l'emphytéote (ou l'exploitant). En cas de changement d'exploitant, le propriétaire s'engage à ce que le nouvel exploitant soit subrogé dans tous les droits et obligations de l'emphytéote (exploitant) concernant la présente convention.

ARTICLE 7 - PRIX

Après avoir entendu lecture de l'Article 203 du Code des Droits de l'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente servitude a été consentie et acceptée pour la somme de **DEUX CENT NONANTE-CINQ EUROS (295,00 - €)**, une fois donnée pour tout prix.

Ladite somme a été versée ce jour par Air Liquide au moyen d'un virement via le compte tiers du notaire soussigné, dont quittance entière et définitive.

Origine des fonds

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés via le débit du numéro de compte ** au nom de Air Liquide.

DECLARATIONS HYPOTHECAIRES

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques et du numéro d'inscription à la Banque carrefour des entreprises et au Registre des personnes morales.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance, du numéro national et du domicile des parties, de la dénomination et du siège social des parties tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

DECLARATIONS LEGALES, FISCALES ET FINALES

Capacité des parties

Le propriétaire/l'exploitant déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la présente constitution de servitude.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur de biens ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires du présent acte sont à charge d'AIR LIQUIDE, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder.

(Déduction de la TVA

AIR LIQUIDE déclare que est réalisée à titre professionnel et que par conséquent il sollicitera la déduction de la TVA portant sur les frais et honoraires du présent acte. Son numéro de TVA à reprendre sur la facture délivrée par le notaire instrumentant est le suivant : . .)

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent que le notaire 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.

Les comparants reconnaissent que le notaire les a renseignés sur les obligations spéciales imposées au notaire par l'article 9 paragraphe 1 de la Loi Organique du Notariat.

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

(DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cent euros (100,00 €).)

DONT ACTE.

Fait et passé à Seraing, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le ** et dès lors, 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 partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.