



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER 2010

PROVINCE DE LIÈGE

Compagnie des notaires de LIEGE

Février 2011

INTRODUCTION

Analyser l'évolution du marché immobilier reste, comme nous avons déjà pu le signaler, une *gageure*.

Le foisonnement d'informations nécessaires à une bonne analyse rend la démarche fastidieuse. Cela explique sans doute, en partie, le fait que les analyses statistiques ont pu, parfois, mettre en évidence des divergences entre les différents acteurs économiques qui se sont lancés dans la démarche.

Les analyses proposées par l'Institut National de Statistiques, les Services Publics Fédéraux de l'Economie et des Finances, les agents immobiliers, les notaires, ... sont établies sur diverses bases, prises à des moments parfois distincts, (compromis, actes, perception des droits d'enregistrement, ...) il est donc logique que des différences subsistent.

Le but de la démarche des notaires est avant tout de donner une vision **claire** et **objective** de l'évolution d'un marché durant l'année écoulée. Mais cette information serait dénuée de fondement sans une analyse et un commentaire de ces données basés sur l'expérience des notaires.

Enfin, la présente étude est également l'occasion pour les notaires de faire part de certains constats et observations qui dépassent la simple analyse des transactions intervenues durant l'année écoulée.

Des attentes de plus en plus grandes des acquéreurs, des exigences légales de plus en plus lourdes à charge des vendeurs, un taux de refus de crédits grandissant, des contraintes urbanistiques pour urbaniser un terrain démesurées, etc ..., tant d'éléments qui sont le quotidien des notaires. Tous ces éléments (étrangers à une analyse purement statistique) sont des facteurs qui influent parfois indirectement mais souvent directement le marché immobilier. Par exemple, nous avons constaté en 2010 une activité soutenue au niveau des transactions de bâtiments neufs manifestement liée aux réductions de TVA accordées par l'Etat. Nous avons noté dans le même temps une diminution sensible du nombre de transactions sur les terrains à bâtir suite à la disparition de cette réduction de TVA pour les permis déposés après le 1^{er} avril 2010.

Par ailleurs, de nouvelles prescriptions légales apparues en 2010 auront plus que vraisemblablement un impact dans les transactions à intervenir. Toutefois, ces éléments doivent être « digérés » par le marché et il est encore difficile actuellement de prévoir l'influence exacte qu'ils auront.

Les notaires de la Province de Liège vous présentent donc ici un rapport basé à la fois sur les nombreux outils statistiques dont ils disposent, mais aussi, sur leur expérience permanente du marché immobilier.

Préalable

Pour avoir une vision claire des chiffres ici après présentés, il convient de rappeler les différents instruments dont le notariat dispose pour établir l'analyse de ce marché.

1. Actes

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que l'opération est définitive, peu avant la signature des actes c'est-à-dire de la finalisation de l'opération. Cela exclut donc des statistiques, les compromis de vente qui ne se réaliseraient pas par exemple, suite au refus de la banque d'octroyer un crédit aux acquéreurs.

2. Droits d'enregistrement

L'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux,

3. Points de comparaison

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous pourrions le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)

Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large, tel que l'arrondissement ou la Province qu'à un niveau local. En effet, pour certaines communes, il est extrêmement difficile de pouvoir tirer des conclusions fiables d'un échantillonnage trop étroit.

Prenons l'exemple d'une commune telle qu'Hamoir, le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2010 est extrêmement faible et ne permettra pas d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable.

D'autre part, nous préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

À la différence de la valeur moyenne, la valeur médiane permet de supprimer, ou en tout cas d'atténuer l'influence que pourraient avoir quelques valeurs extrêmes enregistrées.

Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigu.

La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

4. Analyse et expérience des notaires

Complémentaire aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui, dans un questionnaire exhaustif, ont l'occasion de faire part de leur expérience et de leurs commentaires sur le marché.

Evolution du marché immobilier en 2010

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

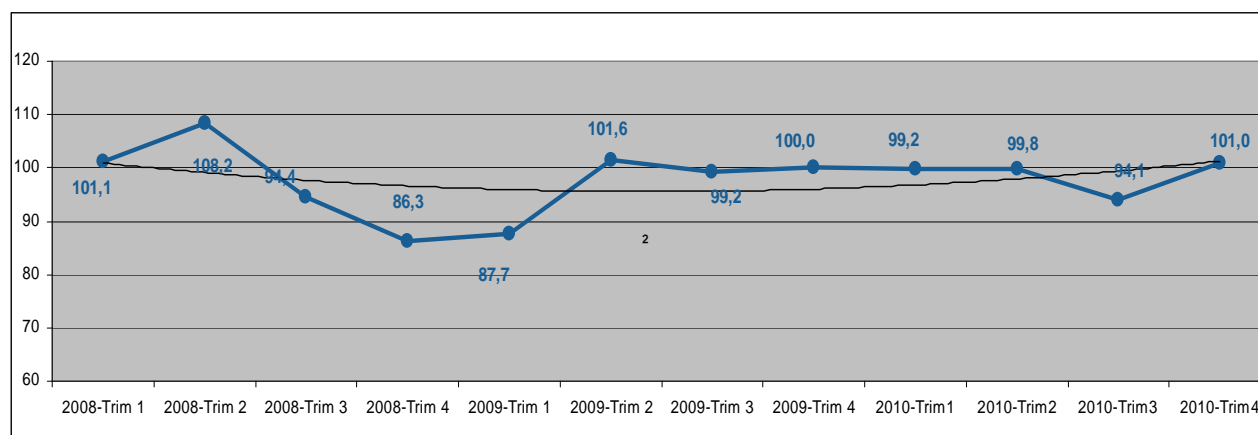
D'une façon générale l'année 2010 a été marquée par une tendance positive. Il faut toutefois nuancer cette évolution dans une perspective plus globale.

Cette évolution doit être analysée au regard d'une inflation constatée en 2010 d'environ 2,2 %.

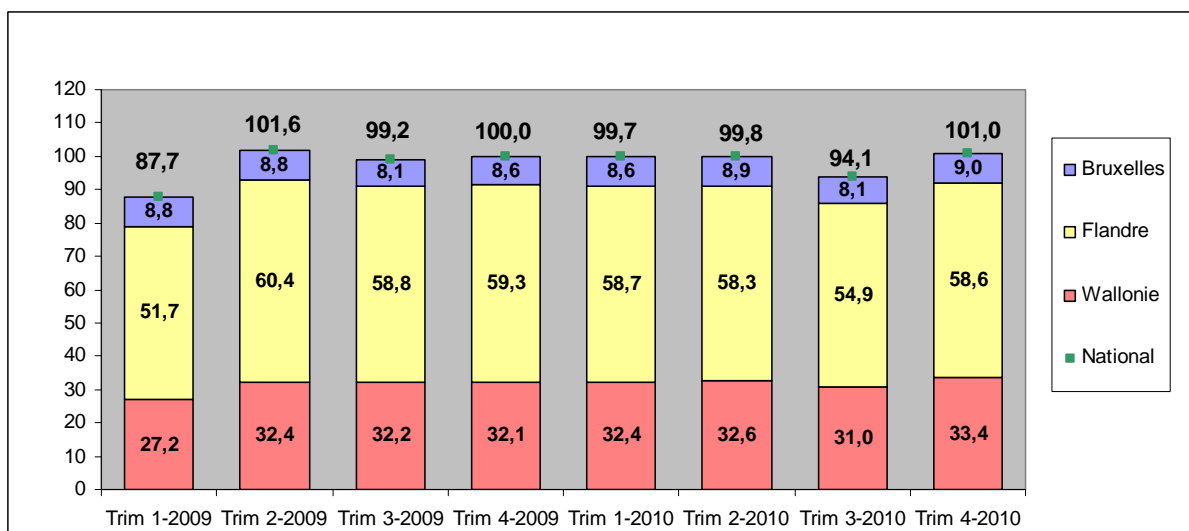
Si l'on compare le marché en 2010 par rapport à 2009, il est évident que la tendance est très positive. Particulièrement en ce qui concerne le nombre de transactions réalisées.

En comparaison des années ayant précédé la crise (2005 à 2008), l'évolution constatée en 2010 par contre est loin d'être remarquable. Le volume des transactions, en hausse, n'a pas encore atteint son « pic » constaté fin 2007.

On peut noter une reprise soutenue des transactions en 2010 en comparaison à 2009. Sous réserve du 3^{ème} trimestre qui a été sensiblement plus mesuré, dans l'ensemble, le nombre de transactions sur l'année a évolué à concurrence d'environ 2 %. L'activité a été soutenue tout au long de l'année, sauf au 3^{ème} trimestre où l'on a constaté une forte diminution des transactions.



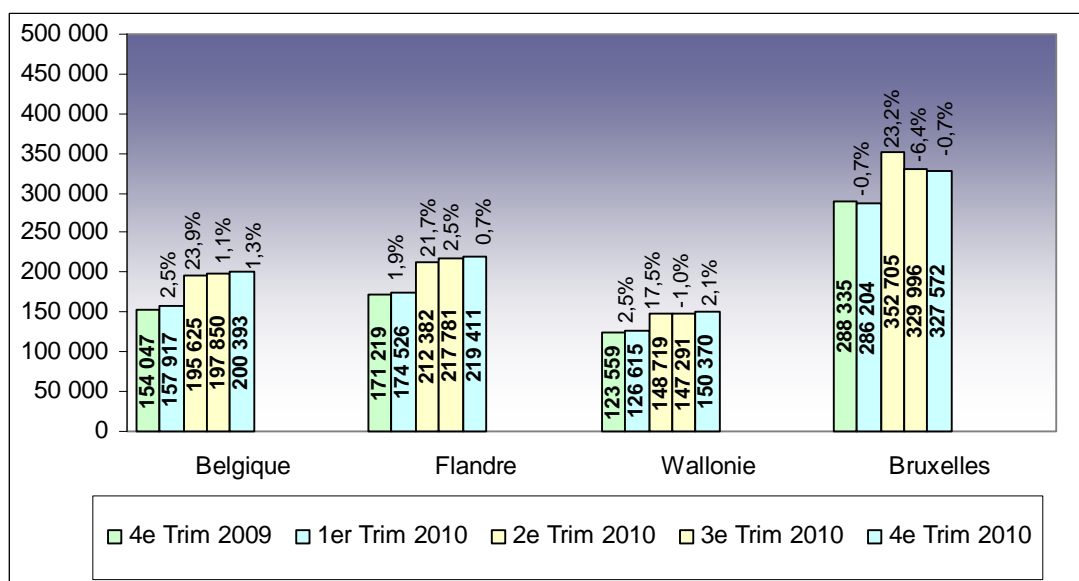
Si le volume des transactions a repris des couleurs au niveau des prix pratiqués, la tendance de 2009 s'est maintenue, à savoir une légère hausse des prix mais une évolution essentiellement variable en fonction du type de biens.



Indice de l'activité immobilière en 2010

Maisons

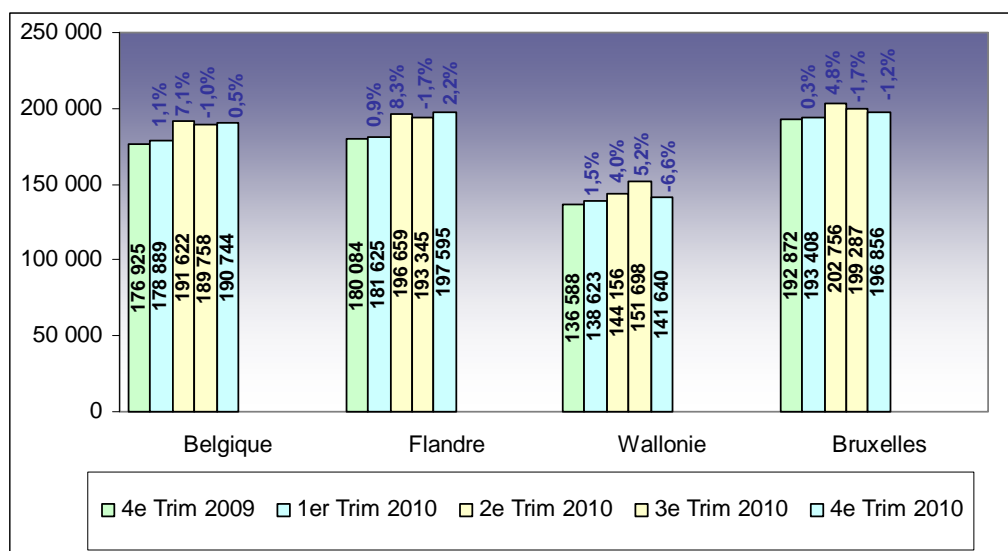
Globalement, le prix moyen d'une maison a sensiblement progressé en 2010. Il s'agit sans doute à la fois d'une augmentation des prix et à la fois d'une reprise (timide) des ventes de biens de plus grande importance.



Les prix moyens, entre le deuxième trimestre et la fin de cette année, restent stables : +2,4% pour l'ensemble du pays, +3,3% en Flandre et +1,1% en Wallonie. Bruxelles dénote avec une diminution des prix de 7,1% car la région avait connu la plus forte augmentation entre le 1er et le 2e trimestre. Elle connaît donc un effet de régularisation.

Appartements

En 2010, seule la Flandre enregistre une progression significative des prix moyens de ses appartements avec +8,8% entre le 1er trimestre et le 4e trimestre, alors que les prix moyens en Wallonie et à Bruxelles progressent de respectivement 2,2% et 1,8%. Dopé par l'évolution en Flandre, le prix moyen d'un appartement en Belgique gagne 6,6% (190.744€).



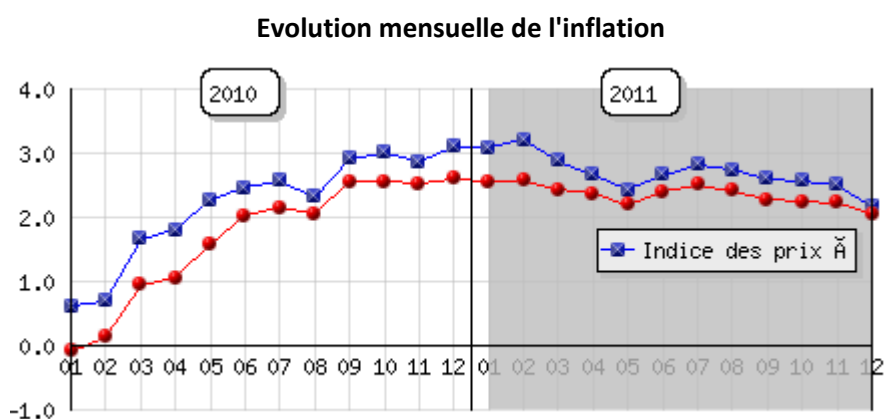
Terrains à bâtir

Quant aux terrains à bâtir, la tendance reste toujours orientée à la hausse mais le nombre de transactions a été sensiblement plus mesuré en 2010 qu'en 2009.

Les notaires ont constaté un probable effet de rattrapage lié au grand nombre de transactions de terrains constatées en 2009 eu égard à l'effet « réduction de TVA ». Depuis, la mesure a disparu (toute demande de permis introduite depuis le 1^{er} avril 2010 ne pouvait déjà plus en bénéficier) ce qui a eu un impact direct sur le marché.

L'évolution des prix / inflation

Il est important, pour comprendre l'évolution des prix sur l'année écoulée mais aussi pour prévoir celle de l'année à venir, de mettre en perspective cette évolution avec l'inflation constatée ou prévue (en rouge dans la tableau ci-dessous).



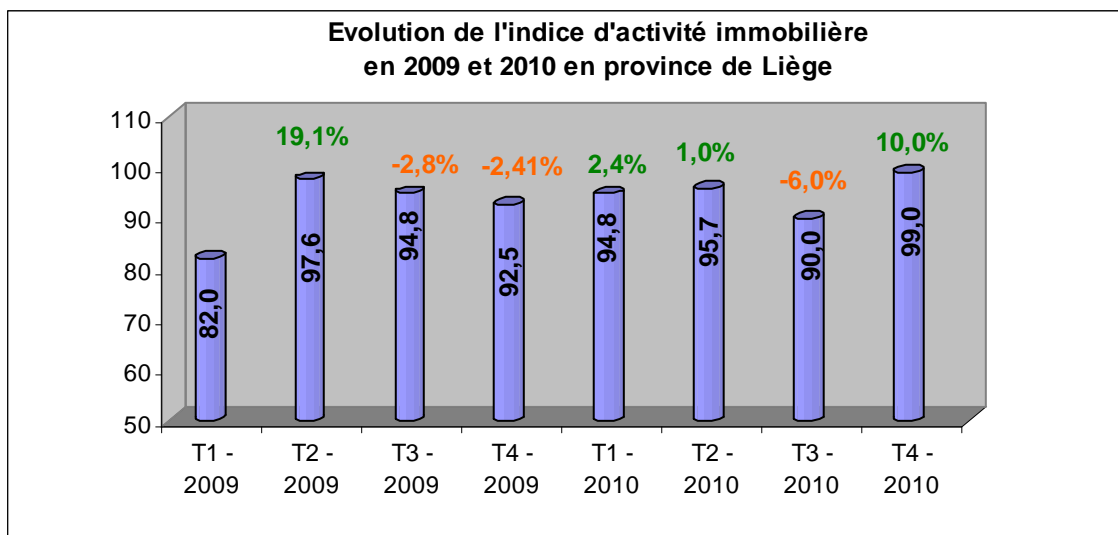
taux de croissance à un an d'intervalle en %, les valeurs dans la zone grise sont des prévisions

Les prévisions d'inflation à partir du mois de janvier 2011 ont été établies par le Bureau fédéral du Plan. Elles sont basées sur des observations jusqu'au mois de décembre 2010, réalisées par le [SPF Economie](#). Sur base de ces prévisions mensuelles, le taux d'inflation annuel devrait s'élever à **2,7% en 2011, contre 2,19% en 2010 et -0,05% en 2009**. L'augmentation de "l'indice santé", qui sert entre autre au calcul de l'indexation des salaires, allocations sociales et loyers, serait de 2,4% en 2011, contre 1,67% en 2010 et 0,59% en 2009.

En Province de Liège

Le marché local en Province de Liège a évolué de façon relativement similaire aux autres provinces confirmant certaines tendances déjà relevées en 2009 mais on note une augmentation des prix plus marquée que sur la moyenne régionale.

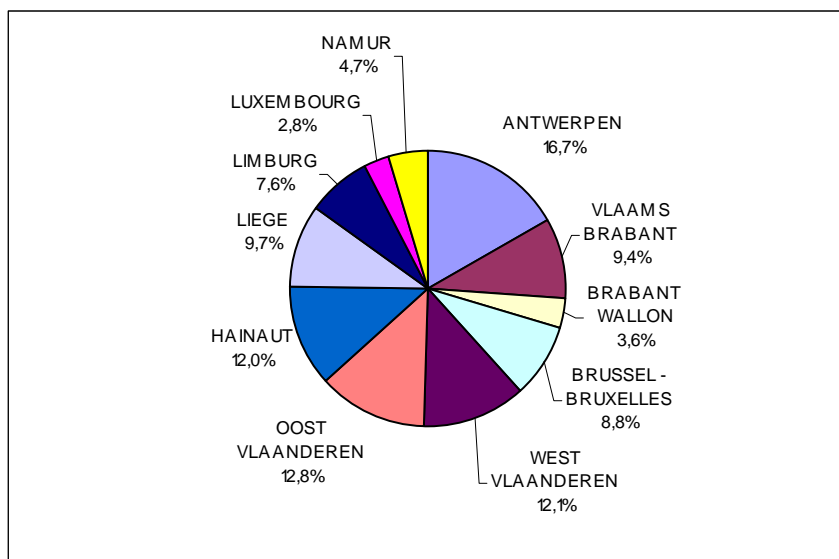
Le niveau des prix en Province de Liège étant globalement inférieur à celui constaté dans les provinces voisines (essentiellement en Province de Namur et dans les deux Brabant), le nivellement de ceux-ci semble donc se poursuivre.



Malgré la récente crise et les difficultés d'obtenir un crédit qui s'en sont suivies, les notaires ont constaté en 2010 une volonté permanente de tous d'être (de rester ou de devenir) propriétaire. La demande est ainsi constante en Province de Liège.

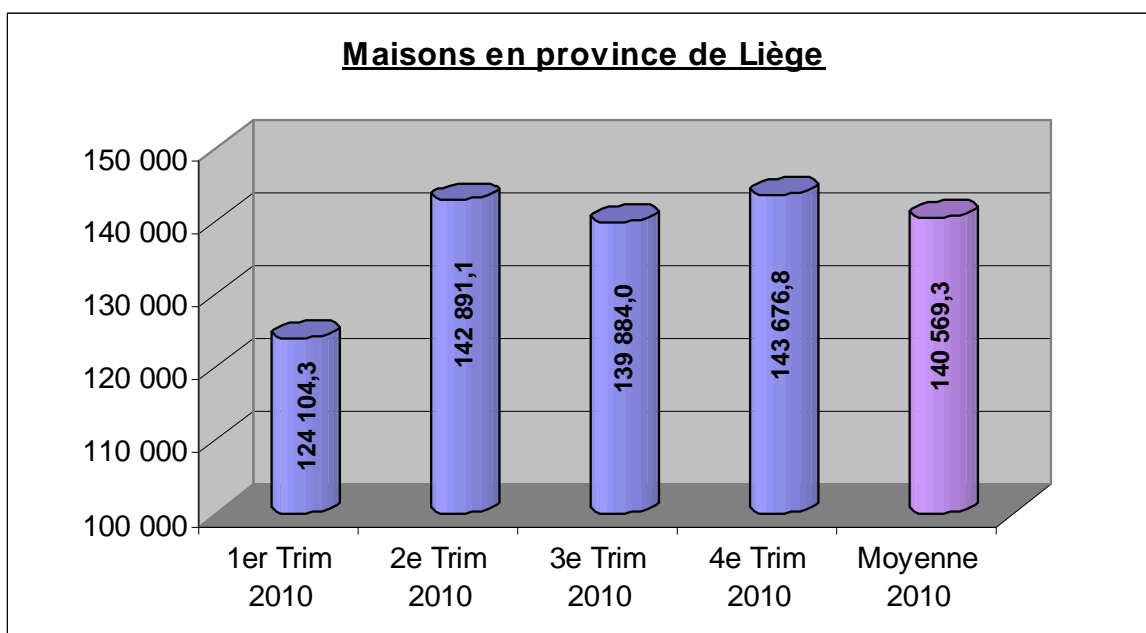
La répartition géographique des transactions en 2010

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2010. On constate que la province de Liège a réalisé de 9,7 % des transactions en Belgique, cela s'explique aussi par la démographie plus intense dans la province qu'au Brabant wallon par exemple. Quoiqu'il en soit, la province occupe la seconde place du classement des provinces wallonnes derrière le Hainaut.



Maisons

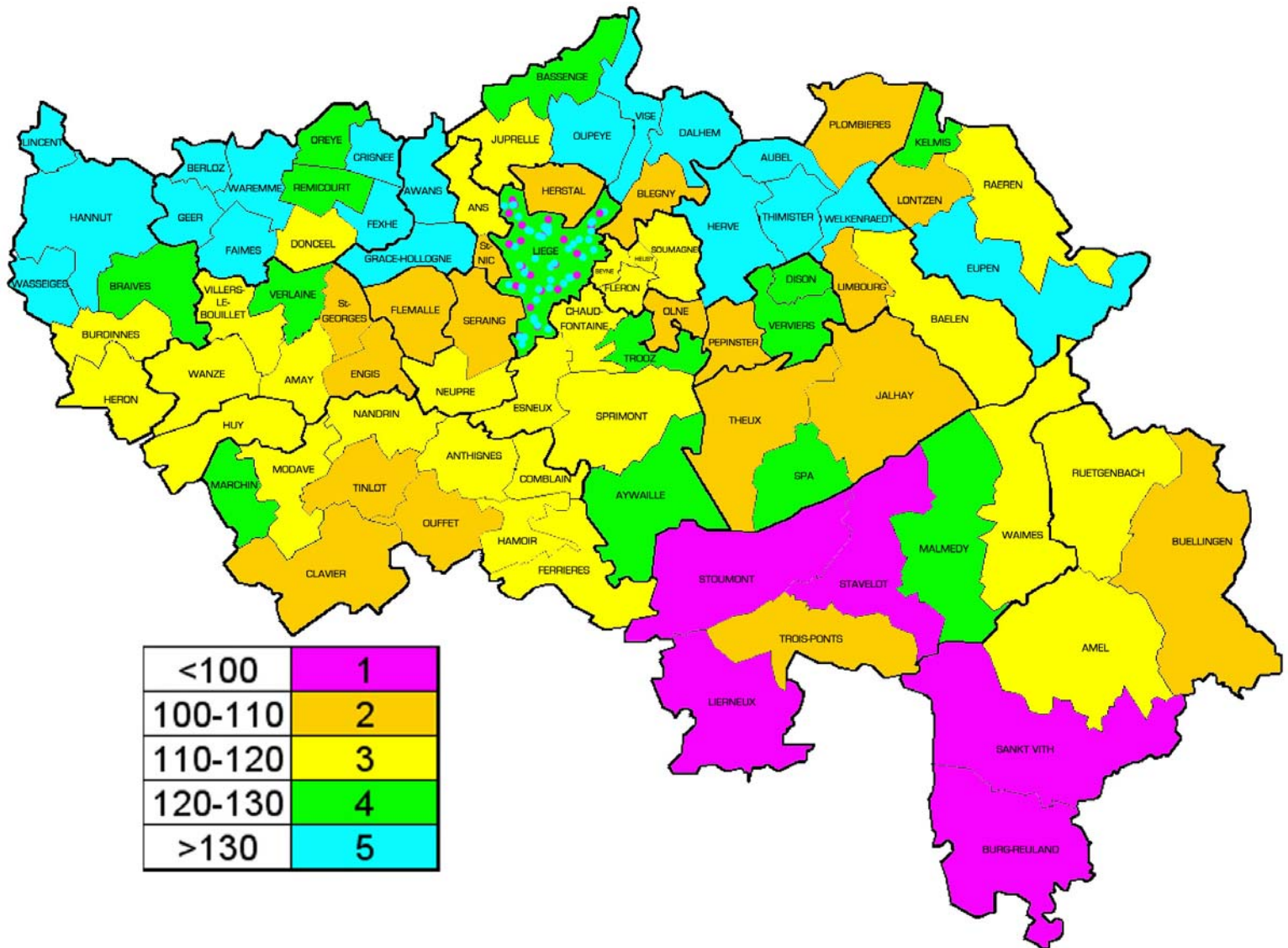
Le prix moyen d'une maison a **augmenté** entre 2009 et 2010 de **3,7 %** et il faut à présent déboursier en Province de Liège un prix moyen de **140.569,30 €** pour acquérir une maison (maison standard hors villa).



D'une façon générale, aussi longtemps que l'on reste dans les prix « abordables », **tout se vend**. En **Province de Liège**, ce prix abordable se situe généralement entre 110 à 120.000 € (pour les communes les moins chères) et 150 à 160.000 € (pour les communes plus recherchées).

Pour une personne acquérant seule, ce budget plafonnera le plus souvent à environ 100.000 à 110.000 €.

Cela signifie que lorsqu'un bien est mis en vente à un prix de maximum 140-150.000 €, celui-ci trouvera acquéreur généralement dans des délais très brefs (quelques jours à quelques semaines maximum).



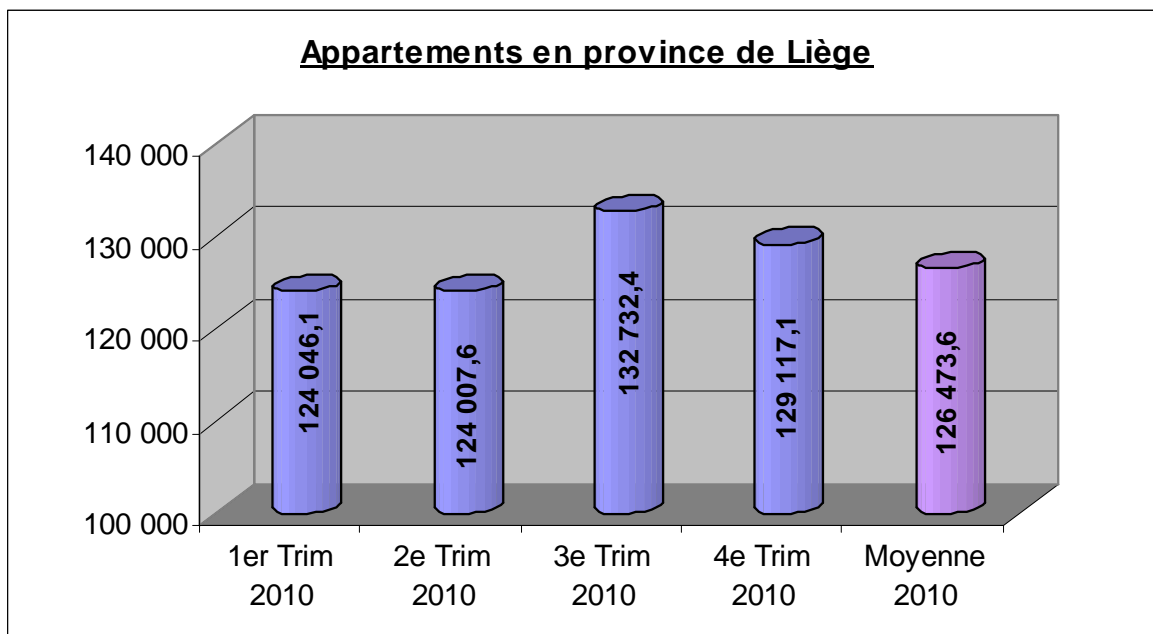
On constate donc un nivellement du marché immobilier avec une conséquence surprenante et parfois difficile à « digérer » pour certains propriétaires. Ce type de biens moyens trouvera souvent très vite acquéreur à un prix de l'ordre de 150.000 €. En revanche, pour un bien de plus haut de gamme, il arrive fréquemment que celui-ci ne parte pas à un prix de l'ordre de 200 à 225.000 € On constate donc un fort rétrécissement du marché depuis déjà 2 à 3 ans.

L'augmentation des prix s'étant poursuivie en ce qui concerne les biens les plus accessibles cependant que le marché des biens de plus haut de gamme « s'écrasait », il est toujours très difficile à expliquer aux candidats vendeurs mettant leurs biens en vente, la réalité du marché.

Un vendeur qui souhaite aujourd'hui vendre son bien d'une valeur de plus de 225 à 250.000 € devra, le plus souvent, davantage négocier et admettre des propositions inférieures à ses attentes que celui qui met en vente un bien dans une gamme de prix inférieure.

Il s'agit là simplement de la mise en évidence des règles de l'offre et de la demande.

Appartements



Le prix moyen d'un appartement en Province de Liège est passé de 120.931 € en 2009 à **126.473,60 €** en 2010 ce qui constitue **une augmentation de 4,4 %**.

Il s'agit d'une augmentation plus importante que la moyenne régionale (2,1 %). Cette augmentation est liée à plusieurs facteurs.

D'une part, on dénombre une grande quantité de nouvelles constructions qui se sont finalisées en 2010 (avant la fin de la baisse de la TVA). S'agissant de biens neufs, les prix tirent la moyenne vers le haut.

D'autre part, on constate, de plus en plus, un nivellement des prix par rapport aux provinces voisines dont les prix sont souvent 10 à 20 % plus chers., les candidats acquéreurs n'hésitant pas à faire quelques kilomètres de plus pour un bien équivalent.

Cette augmentation des prix des appartements est en outre à mettre en parallèle avec la diminution des prix des villas et grosses maisons. En effet, comme déjà signalé, les candidats acquéreurs les plus « fortunés » sont souvent les personnes d'un certain âge propriétaires d'un immeuble payé. Le souhait de cette génération est souvent d'abandonner un bien plus important (villa) pour acquérir un appartement. Ce phénomène accentue encore la demande et donc les prix des appartements et contribue à une baisse généralisée des villas de haut de gamme.

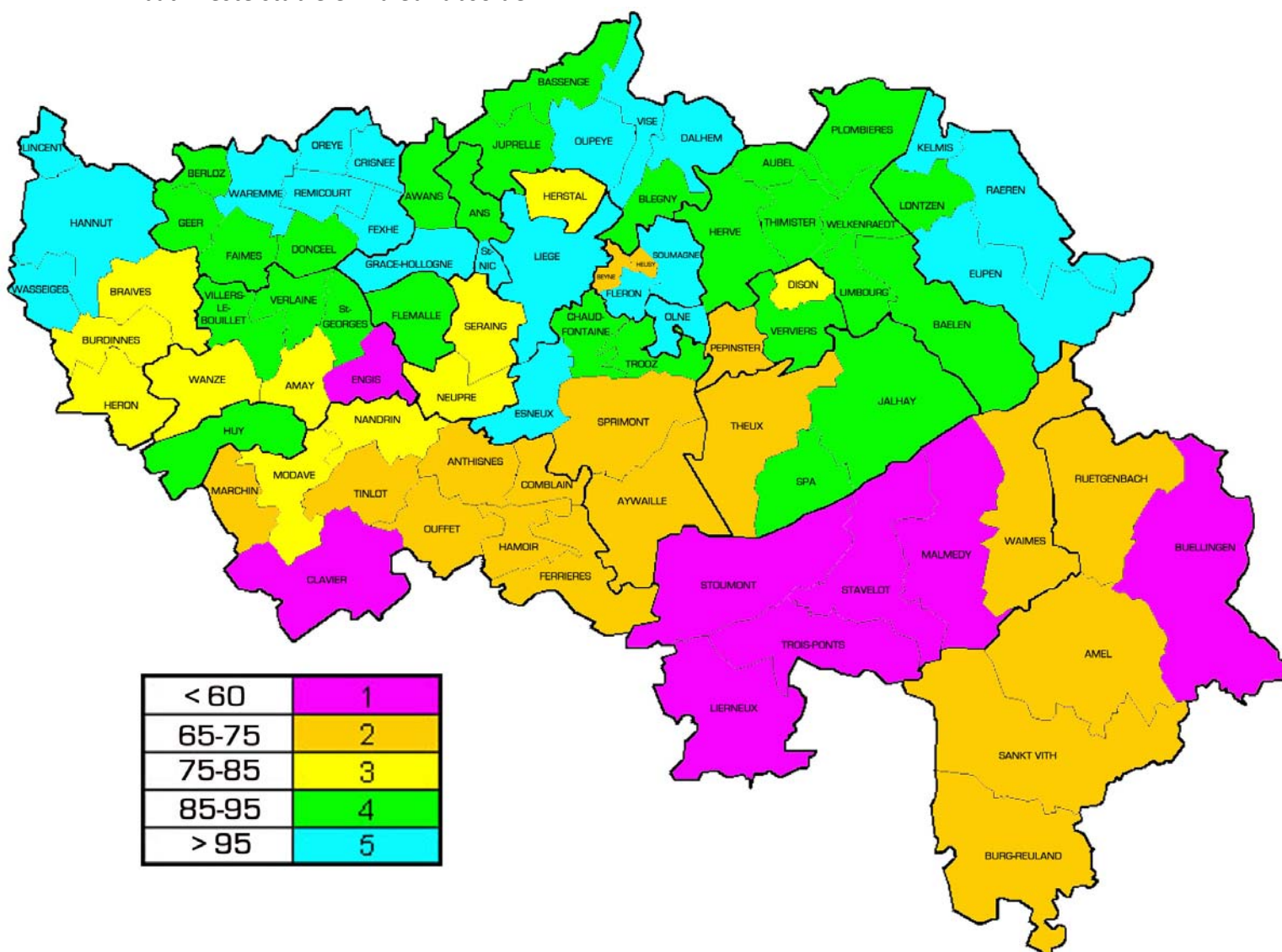
Terrains

Le prix moyen d'un terrain à bâtir en Province de Liège est à présent de 74,90 € soit une augmentation par rapport à 2009 de 2,2 %.

Si l'on compare cela aux augmentations des années passées, on note qu'il s'agit clairement de la moins forte progression des dernières années.

En valeur relative (déduction faite de l'inflation constatée en 2009 de 2,19 %) il s'agit d'une quasi stabilisation des prix.

Et pourtant, le prix au mètre carré continue à augmenter. En revanche, la superficie des terrains est clairement marquée par un rétrécissement, cela signifie que le prix moyen d'un terrain à bâtir reste stable en valeur absolue.



Nous avons déjà signalé dans les précédents rapports que la taille moyenne des terrains à bâtir avait sensiblement diminuée compte tenu des attentes et des budgets limités des candidats acquéreurs. Cette tendance se renforce encore et met en évidence le fait que la référence au prix du mètre carré est souvent désuète.

Explication. En Province de Liège, pour acquérir un terrain à bâtir de l'ordre de **5 ares** (500 m²) vous devrez déboursier le plus souvent un prix de l'ordre de minimum 50.000 € pouvant aller

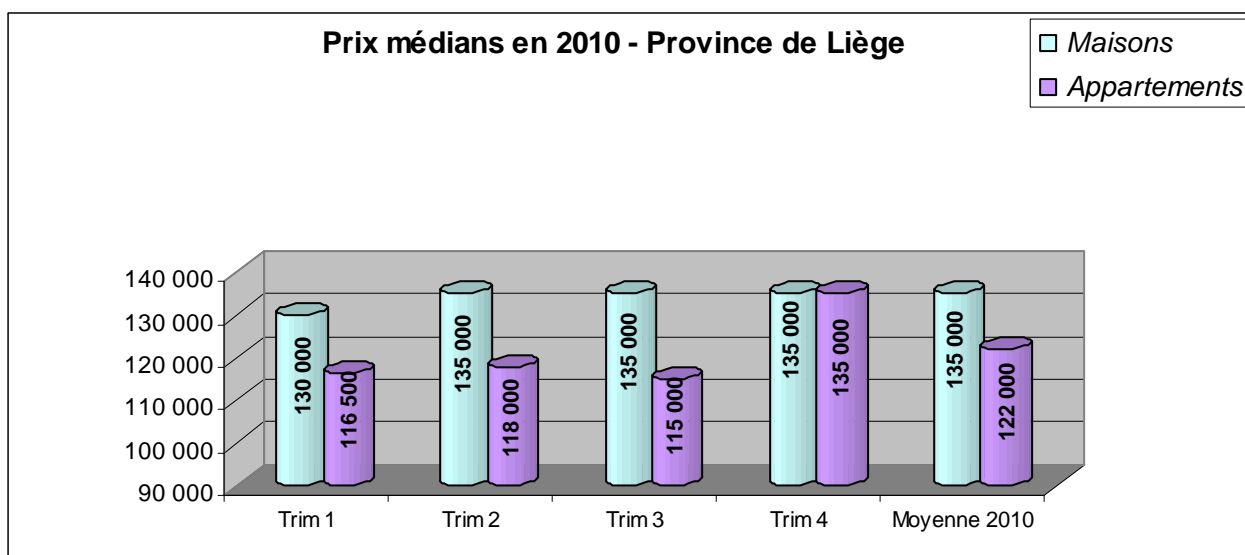
dans les communes les plus recherchées à 70.000 €. Ceci signifie donc un prix qui dépasse souvent nettement 100 € du m². En revanche, si la superficie du terrain acquis est de **15 ares** (même emplacement et même qualité), le prix pourra atteindre vraisemblablement un maximum de 80 à 90.000 €. Ceci signifie alors un prix de l'ordre de 50 à 60 € le m²...

En réalité, les candidats acquéreurs établissent un budget qui déterminera le prix maximum du terrain à acquérir.

Ce budget comprend en général la zone de bâtisse de la maison. En fonction de leurs possibilités, les candidats acquéreurs pourront ou non agrandir la superficie du terrain envisagé.

En Province de Liège, dans la zone située au nord de la Meuse, il devient extrêmement difficile de trouver un terrain à bâtir en dessous de 60 à 70.000 €. Ceci explique entre autre que de plus en plus de personnes, divisent leur propriété. Ils conservent leur maison et un morceau de jardin et vendent le reste du jardin comme parcelle à bâtir.

Prix médian



Le prix médian donne une vision qui nous semble plus claire et surtout plus réaliste de la moyenne des opérations réalisées dans la province.

Il en résulte que les maisons se vendent le plus souvent, en région liégeoise, à un prix de l'ordre de 135.000 €. En ce qui concerne les appartements, ce prix médian est de 122.000 €.

Situation plus locale : quelques zones à épinglez ...

1. Comme le reste de la Province, la région de Visé connaît une augmentation des prix constante. Sur des distances relativement courtes, on note une forte différence de prix entre des communes comme Herstal où le prix moyen est de maximum 70 € le m² pour monter au-delà de 100 € à Visé et Oupeye. On note encore une plus forte distorsion de prix entre les communes jouxtant Fourons (Visé et Warsage) dont les prix se situent aux alentours de 100 à 120 € du m² pour les terrains à bâtir et la commune de Fourons dont les prix peuvent atteindre 150 € le m².

2. Les communes plus au sud dans l'axe de l'E42 et de l'E25 telles que Stoumont, Stavelot, Malmedy,...ont suivi la tendance générale d'une reprise de l'activité mais n'ont pas profité d'un même niveau d'augmentation des prix, en particulier au niveau des terrains à bâtir.

En effet, si le prix des immeubles bâtis reste stable, on constate qu'au niveau des terrains à bâtir, les prix moyens n'augmentent pas et on constate même une légère diminution surtout en dehors des zones plus urbaines.

3. Au niveau du Condroz Hutois et Liégeois, on constate que le marché évolue à « deux vitesses ».

Si d'une façon générale, les prix ont suivi la tendance générale de la Province de Liège, à savoir une augmentation des transactions et une légère hausse des prix, certaines communes tirent leur épingle du jeu bien davantage.

Certains villages sont manifestement plus attractifs et c'est le plus souvent lié au caractère typique du village (maisons en pierres, ...) tels que Pailhe, Hoyoux, Ocquier, Anthisnes, Saint Severin...

Cependant, il s'agit là, le plus souvent, de villages très exigus dans lesquels le nombre de transactions reste très faible et il est donc difficile d'extrapoler une tendance plus précise. Mais le fait est que les prix pratiqués dans ces villages sont supérieurs à de nombreuses communes voisines moins typiques.

Villers-le-Temple est de tous, le village qui a le plus « la cote » et est le plus recherché. Cela est encore renforcé par sa proximité à la route du Condroz qui mène en quelques minutes, au CHU et au site du Sart-Tilman. D'une façon générale, cette proximité a un effet manifeste sur les communes les plus orientales du Condroz.

4. Dans les zones du sud de la Province, les plus éloignées telles que Trois-Ponts, Lierneux et Stoumont, les prix des terrains oscillent entre 30 et 50 € du m². En général, les centres de communes telles que Lierneux, Trois-Ponts connaissent des prix qui sont légèrement supérieurs aux hameaux avoisinants.

Ce constat est généralement lié à la superficie du terrain dans la mesure où les parcelles au centre du village sont davantage exiguës que dans les zones beaucoup plus éloignées, pour lesquelles les superficies sont le plus souvent supérieures à 10 ares.

5. A proximité de Liège, les prix dans le bas d'Angleur sont très inférieurs aux prix pratiqués dans le quartier du Sart-Tilman ou sur les communes avoisinantes telles que Chaudfontaine et Embourg.

Sur la commune de Seraing, le constat est identique où l'on voit sur la zone du haut de Seraing (Boncelles), des prix supérieurs de 25% à 30 % par rapport au bas de Seraing.

Les prix pratiqués sur Embourg – Chaudfontaine restent sensiblement plus importants que les communes voisines telles que Chênée et Angleur. Pour un même terrain à bâtir, les prix peuvent varier dans certaines circonstances du simple au double.

6. La commune d'Hannut et les communes avoisinantes ont été marquées en 2008 et en 2009 par une très forte hausse du nombre de transactions, ainsi qu'une augmentation sensible du prix du terrain à bâtir. Cette augmentation du prix des terrains à bâtir a évidemment eu un impact direct sur le prix de l'immobilier bâti qui a suivi la même tendance.

Comme on l'a signalé, 2010 a été marquée par un recul du nombre de transactions de terrains à bâtir. Eu égard à la très forte hausse précédemment ressentie dans cette zone de la Province, la diminution des transactions a également été marquée. Cette diminution de l'activité a entraîné la stabilisation des prix en 2010.

Moins de grands lotissements mais plus de projets de réhabilitation d'anciennes fermes. Constat récurrent des notaires : d'anciennes fermes ou bâtiments ruraux font de plus en plus régulièrement l'objet d'une demande d'aménagement ou plutôt de ré-aménagement, le plus souvent par la création d'appartements (copropriété).

Le monde agricole ayant très fort évolué, les bâtiments de ferme ne répondent plus aujourd'hui aux attentes industrielles de la gestion correcte d'une exploitation agricole. S'agissant souvent de grands bâtiments, les possibilités d'aménagement restent importantes.

Marché immobilier : quelques considérations générales

Crédits : un peu de tout

La quasi-totalité des opérations immobilières sont réalisées avec l'aide d'un crédit bancaire. La Province de Liège n'échappe pas à la règle, bien au contraire. À quelques rares exceptions près, l'achat d'un immeuble passe donc toujours par la négociation d'un financement.

Même pour les personnes les plus aisées, en cas de vente de leur immeuble et achat d'un autre bien, l'opération passe le plus souvent par un crédit-pont dans l'attente de la vente de l'immeuble qui financera la nouvelle acquisition.

Les notaires souhaitent encore une fois attirer l'attention des emprunteurs sur les conditions et les modalités de crédits qui sont proposées à cette occasion.

Le notaire est chargé, en général, d'établir uniquement l'acte d'affectation hypothécaire (garantie) et ne reçoit les conditions du crédit que quelques jours avant l'acte. Il est souvent trop tard pour attirer l'attention des emprunteurs sur ces conditions.

Il arrive encore régulièrement que des emprunteurs n'aient pas bien perçu la portée des actes de crédit qu'ils réalisent.

Il ne faut toutefois pas *jeter le bébé avec l'eau du bain* et ce sont souvent les emprunteurs eux-mêmes qui mettent le courtier dans une situation qui l'oblige à recourir à des subterfuges souvent difficiles à tenir sur le long terme.

L'octroi d'un second financement pour les frais, l'octroi d'un crédit avec reconstitution du capital par une branche 23 ou 21, tant de modalités qu'il vaut mieux avoir bien compris avant de s'engager ...

Les banques ont depuis longtemps fixé des critères d'octroi des crédits qui sont parfois difficiles à supporter pour les emprunteurs mais qui ont le grand avantage d'être très réalistes.

Il est sage de rappeler que lorsqu'une personne emprunte plus que la valeur d'acquisition, même dans un marché immobilier stable, il y aura une période pendant laquelle, en cas de revente, l'emprunteur fera une perte financière. En cas de travaux, cette perte sera, en outre, souvent plus importante.

Prenons l'exemple d'une personne qui acquiert un immeuble 100.000 € et qui en emprunte 125.000 € auprès d'un organisme bancaire : les 25.000 € servant aux frais d'acte et à quelques travaux. En cas de revente durant les premières années, elle ne sera pas à même de rembourser le crédit qu'elle a obtenu, d'autant que durant les premières années, le remboursement bancaire est essentiellement basé sur le remboursement des intérêts.

Cout moyen d'un crédit hypothécaire sur 25 ans	
Taux d'intérêt	Remb. Mensuel / 25.000 €
3,00%	118,55 €
4,00%	131,96 €
5,00%	146,15 €
6,00%	161,08 €

Cela paraît évident mais cela semble nécessaire de le rappeler, emprunter coûte de l'argent et il n'est pas évident que le calcul soit toujours très rationnel.

Possibilités d'emprunt (à un taux de 4 %)			
Revenus cum. mens.	Possib. de rembours. mens.	Possib. d'achat (sans réduction)	Possib. d'achat (si reduct.)
2 000 €	666 €	100 000 €	107 000,00 €
2 500 €	833 €	130 000 €	136 000,00 €
3 000 €	1 000 €	160 000 €	168 000,00 €
3 500 €	1 166 €	190 000 €	203 000,00 €

Moyennant quelles garanties ...

Un autre problème épinglé par les notaires concerne les garanties exigées par les banques à l'égard des emprunteurs.

Les banques se fondant essentiellement sur la faculté de remboursement de l'emprunteur (bien souvent quasi indépendamment de la qualité de la garantie hypothécaire), souhaitent disposer d'autres revenus mensuels en cas de défaillance de l'emprunteur principal.

On a donc vu surgir de nombreux cas de cautions et de co-emprunteurs. La notion de co-emprunteur présente un grand avantage pour l'organisme bancaire de pouvoir se retourner directement contre, par exemple, un parent, intervenant à l'acte comme co-emprunteur, sans attendre la défaillance de l'emprunteur principal.

Depuis le changement de loi en matière de libération des cautions gratuites en cas de faillite, les banques ne recourent plus qu'à des co-emprunteurs.

Ce problème serait encore anodin si les banques ne demandaient pas, en plus, l'intervention du co-emprunteur dans l'acte d'achat (pour acquérir une partie de l'immeuble).

Cela pose un problème majeur auquel il convient d'être attentif.

Condition suspensive ... quand tu nous tiens !

Les conditions suspensives de crédit sont devenues de plus en plus fréquentes. Les notaires restent excessivement prudents lorsqu'un compromis de vente n'est pas réalisé avec une condition suspensive, compte tenu des conséquences et obligations que cela entraîne dans le chef de l'acquéreur.

Toutefois, en cas d'existence de plusieurs amateurs, le vendeur aura tendance à ne privilégier que l'acquéreur acceptant de signer un compromis sans condition. Certains candidats acquéreurs sont alors prêts à s'engager sans condition, sur simple engagement verbal d'un courtier ou d'un banquier...

Il s'agit là d'une démarche sur laquelle il faut rester excessivement prudent. En effet, entre un accord de principe et la finalisation du dossier, de nombreux éléments interviennent (autres crédits existants, assurance vie, état de santé, condition de remboursement, ...) et seule une analyse complète d'un dossier permettra de savoir si le crédit pourra être octroyé.

Enfin, une autre difficulté réside dans le fait que les notaires reçoivent très régulièrement un accord de principe de crédit (au début du dossier) confirmant ainsi le caractère définitif de la vente et ensuite, quelques semaines plus tard (souvent au moment de l'acte) les conditions

auxquelles le crédit a été octroyé. Ces conditions sont parfois difficilement tenables voire impossibles pour des acquéreurs qui n'ont pas pris la peine de les analyser ou de les comprendre (taux élevés, frais de dossier exorbitants, crédit partiel, crédit par reconstitution,....).

Crédit-pont ...

Nous signalons déjà il y a un an le risque et les difficultés liées à l'obtention d'un crédit-pont dans le cadre de la mise en vente d'un immeuble.

En effet, en cas de mise en vente d'un immeuble, de nombreuses personnes s'attendent à un prix très élevé parfois impossible.

Il convient donc d'être attentif quant à la réalisation finale de cette opération et du coût que cela peut représenter en termes d'intérêts.

MISE EN VENTE D'UN IMMEUBLE : charges, responsabilités, et plus si affinité ...

Le marché 2010 a été marqué par l'entrée en vigueur de différentes obligations dans le chef du vendeur et en particulier, la certification de performance énergétique du bâtiment (ci-après PEB).

P.E.B.

Depuis le mois de juin 2010, les bâtiments les plus récents étaient obligés de disposer d'un certificat PEB dans le cadre de la vente.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, toutes les maisons familiales doivent, préalablement au compromis de vente, avoir fait l'objet d'un certificat de performance énergétique.

L'acquéreur doit donc disposer de cette information au moment de la signature du compromis. À défaut, des sanctions ont été édictées par le législateur et l'acquéreur pourra aller jusqu'à remettre en cause l'acquisition. Il est donc extrêmement important que cette information soit en possession de l'acquéreur au moment du compromis de vente.

L'obligation de disposer d'un certificat de performance énergétique sera également d'application à partir du mois de juin 2011 pour les appartements.

À compter de cette date, tous les biens d'habitation devront donc disposer d'un PEB avant la mise en vente du bien.

Le certificat de performance énergétique a pour vocation de répondre à la question de savoir quel est le degré d'isolation du bâtiment et quel sera le niveau de consommation lié au chauffage du bâtiment.

Dans l'état actuel des choses, on remarque que les acquéreurs ne sont pas encore directement intéressés par la question. On peut noter que cette démarche n'est pas encore rentrée dans les mœurs.

Il pourrait être opportun, si le but de la loi veut être rencontré, que les publicités liées à la vente du bien mentionnent le niveau de PEB de l'immeuble.

Copropriété

Outre l'entrée en vigueur de l'obligation de disposer d'un PEB en Région Wallonne, une nouvelle disposition fédérale a modifié les articles du Code Civil relatifs à la copropriété.

Les informations liées à la copropriété étaient le plus souvent communiquées à l'acquéreur d'un appartement après le compromis de vente ou même parfois, au moment de la signature de l'acte authentique.

L'obligation légale de disposer de ces informations était fixée préalablement à la date de la signature de l'acte authentique. La loi a été modifiée et prévoit qu'à présent, c'est au moment de la signature du compromis de vente que l'acquéreur doit pouvoir disposer des informations relatives à la copropriété (ce qui est d'ailleurs beaucoup plus logique).

Ces informations doivent comprendre :

- Les copies des dernières assemblées générales ;
- La liste des travaux décidés par la copropriété ;
- L'importance du fond de réserve de la copropriété ;
- Le montant des charges ordinaires.

Le but de cette information est de permettre à l'acquéreur de signer un compromis de vente en connaissance de cause.

Obligations et charges en cas de mise en vente

On le voit, les obligations mises sur le vendeur sont de plus en plus lourdes.

Il existe actuellement un grand fossé entre l'état d'esprit de nombreux vendeurs et les exigences des acquéreurs.

Les vendeurs considèrent encore bien souvent que la mise en vente de leur immeuble ne nécessite aucune démarche particulière. D'un autre côté, les attentes des acquéreurs sont de plus en plus grandes.

On peut noter au niveau des obligations légales mises à charge du vendeur :

- Certificat PEB ;
- Informations copropriété ;
- Certificat de contrôle électrique ;
- Contrôle de la citerne à mazout (si > ou = 3.000 litres) ;
- Dossier d'intervention ultérieure (travaux réalisés, plans, ...) ;
- Primes éventuellement sollicitées dans le cadre des travaux réalisés ;
- Contrat de location, état des lieux, garantie locative, ... (si le bien est loué) ;
- Permis d'urbanisme pour les travaux réalisés ;
-

Tant d'obligations que le vendeur devra respecter dans le cadre de la mise en vente de son immeuble.

D'une façon générale, la plupart de ces obligations pèsent sur le vendeur au moment du compromis de vente. Certaines toutefois ne doivent être remises qu'à la signature de l'acte

authentique. Il serait logique de généraliser la remise de l'ensemble de ces informations au moment de la signature du compromis de vente.

En effet, c'est le compromis de vente qui scelle la vente et même si de nombreuses ventes sont réalisées sous condition suspensive de l'obtention d'un crédit, la réalisation de ces formalités sera, dans tous les cas de figure, nécessaire pour la remise en vente de l'immeuble dans le cas où l'acquéreur initial n'obtiendrait pas son crédit.

Actuellement, on constate que la réalité est tout autre et de nombreux vendeurs mettent leur immeuble en vente, parfois avec l'assistance de professionnels peu scrupuleux, sans même avoir réalisé la moitié de ces démarches.

Le plus souvent, il faut attendre qu'un acquéreur se soit manifesté et que l'offre ait été acceptée pour que le vendeur se rende compte que diverses formalités sont requises. Celles-ci sont alors effectuées dans l'extrême urgence voire la précipitation.

D'une façon générale, les acquéreurs sont beaucoup plus attentifs au respect de ces obligations et en particulier, au niveau administratif et urbanistique de l'immeuble.

Il n'est pas rare qu'après la signature d'un compromis de vente, des problèmes importants surgissent suite à la non-conformité du bâtiment au plan administratif ou urbanistique.

Compte tenu de l'absence de « délai de prescription » en matière d'infractions urbanistiques, cette situation entraîne des conséquences impossibles dans le chef de certains propriétaires. Il arrive en effet que des personnes soient propriétaires d'un immeuble dans lequel elles n'ont effectué aucun travaux et qui, malgré cela, ne soit pas en conformité sur le plan urbanistique.

Il suffit qu'ils aient acquis il y a quelques années un immeuble pour lequel une infraction avait été commise (placement d'une véranda, construction d'une terrasse ou d'un abri de jardin trop important, zone de construction non respectée...) à une époque où les exigences urbanistiques n'étaient pas celles d'aujourd'hui.

La responsabilité de celui qui a réalisé l'infraction est évidemment engagée mais les décrets en matière d'urbanisme précisent que le propriétaire d'un immeuble en infraction est lui-même responsable de cette infraction.

D'une façon générale, on peut, sans risque, dire que plus de la moitié des immeubles de Wallonie ne sont pas conformes sur le plan urbanistique.

Il ne s'agit, pour la plupart, que d'infractions de moindre importance mais il est extrêmement difficile d'obtenir une garantie qu'un immeuble soit conforme sur le plan urbanistique.

Les notaires ont déjà eu l'occasion de plaider pour la mise en place d'une prescription des anciennes infractions, de façon à pouvoir donner des garanties plus importantes aux acquéreurs d'un immeuble.

Les administrations communales ont même parfois tenté de renvoyer la responsabilité sur les notaires. Il est évidemment impossible dans une Etude, lors de la réalisation d'un acte authentique, d'aller systématiquement sur place et de vérifier la situation de tous les immeubles objets d'une mutation par rapport aux permis octroyés.

Conclusion - 2010

Comme on a pu le voir, le marché 2010 a été modéré.

Celui-ci a été caractérisé par :

- une reprise de l'activité, logique après une année 2009 en baisse ;
- une augmentation des prix mesurée (entre 0 et 2 % en valeur relative déduction faite de l'inflation) ;
- un rattrapage (*lentement mais sûrement*) des prix par rapport aux communes et provinces avoisinantes.

On a pu relever en outre que 2010 a été marquée par de nombreuses transactions de biens neufs profitant de l'aubaine « réduction de TVA » mais aussi que les terrains à bâtir se sont échangés dans une moindre mesure.

L'année 2010 a également été marquée par l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions légales qui alourdissent encore un peu plus les obligations des propriétaires qui envisagent de mettre leur bien en vente.

Perspectives - 2011

Il est évidemment impossible de se prononcer avec certitude. Le début de l'année 2011 semble toutefois marqué par une poursuite d'une activité soutenue. La forte augmentation des taux d'intérêts à partir du 4^{ème} trimestre n'ayant -pour le moment- pas encore freiné l'activité.

Il existe un certain nombre d'**éléments favorables** à la poursuite du relèvement du marché immobilier existant :

- des **taux d'intérêt hypothécaires** bas (même si en hausse)
- un **taux d'inflation** limité (selon projection) à 2,7 % en moyenne pour 2011
- un **pouvoir d'achat** globalement maintenu (avec notamment maintien de l'indexation automatique des salaires)
- un **rétablissement de la confiance des chefs d'entreprises** » depuis mi- 2010
- un **rétablissement relatif de la confiance des consommateurs** depuis la même période.
- **l'augmentation de l'épargne** : celle-ci pourrait être notamment motivée par la nécessité de constituer des réserves dans la perspective d'un achat immobilier. En outre, les faibles rendements de cet épargne pourrait conduire à des investissements immobiliers;
- **une croissance économique retrouvée** : après une diminution importante du PIB en 2009 (-2,8%), l'année 2010 a vu, au contraire, celui-ci remonter de 2,1 % et devrait afficher une hausse de 1,8 % en 2011, selon les prévisions de l'OCDE ;

Il convient de ne pas perdre de vue les **éléments défavorables** à prendre en considération :

- **les probables mesures gouvernementales** à charge de l'immobilier sans doute inévitables pour endiguer le dérapage budgétaire;
- **Une remontée des taux de crédit hypothécaire** en cours d'année, laquelle est déjà amorcée ;
- **La disparition de certains incitants fiscaux** (réduction de tva sur les immeubles neufs), **l'apparition d'une TVA sur les terrains, à 21 %**, lorsqu'ils ont vendus avec un immeuble neuf et la suppression de taux de 6 % pour les travaux de rénovations ;
- **Un écart** de plus en plus grand entre **les revenus disponibles** et **l'augmentation des prix immobiliers**;
- **Une crise pétrolière liée à l'embrasement ...**

Cela nous pousse à une prudence relative. Nous ne pensons pas que 2011 sera marquée par une forte hausse des prix mais par une poursuite de la reprise de l'activité dans une mesure identique à 2010. L'évolution des taux d'intérêts restant à notre sens le facteur essentiel conditionnant l'évolution future du marché...

Février 2011
Compagnie des Notaires de la Province de Liège
Cellule de Communication

LIEGE 2010



Commune	CP	Terrain à bâtir de 10 ares (... €/m ²)	Maison jointive (ou mitoyenne)
Amay	4540	75,68 €	114.601 €
Amel	4770	61,33 €	119.546 €
Ans	4430	85,44 €	117.859 €
Anthisnes	4160	69,84 €	110.799 €
Aubel	4880	81,12 €	149.361 €
Awans	4340	88,93 €	132.524 €
Aywailles	4920	63,80 €	129.330 €
Baelen	4837	85,01 €	116.773 €
Bassenge	4690	83,41 €	128.179 €
Berloz	4257	85,44 €	134.562 €
Beyne-Heusy	4610	63,80 €	112.971 €
Blegny	4670	85,44 €	105.624 €
Braives	4260	76,26 €	128.179 €
Buellingen	4760	59,93 €	104.846 €
Buetgenbacht	4750	61,76 €	114.307 €
Burdinnes	4210	76,53 €	119.489 €
Burg-Reuland	4790	61,76 €	93.475 €
Chaufontaine	4050	80,23 €	113.514 €
Clavier	4560	56,10 €	109.254 €
Comblain-Au-Pont	4170	61,82 €	115.587 €
Crisnée	4367	91,70 €	136.869 €
Dalhem	4607	107,30 €	131.142 €
Dison	4820	79,26 €	121.661 €
Donceel	4357	83,90 €	114.058 €
Engis	4480	57,61 €	109.712 €
Esneux	4130	93,66 €	112.971 €
Eupen	4700	114,26 €	130.351 €
Faimes	4317	87,62 €	157.508 €
Ferrières	4190	63,61 €	110.799 €
Fexhe-le-Haut-Clocher	4347	89,10 €	135.783 €
Flemalle	4400	81,81 €	106.454 €
Fléron	4620	91,01 €	119.489 €
Geer	4250	81,15 €	131.438 €
Grace-Hollogne	4460	93,08 €	130.351 €
Hamoir	4180	65,54 €	111.342 €
Hannut	4280	90,02 €	141.214 €
Héron	4217	74,72 €	118.754 €
Herstal	4040	71,02 €	104.281 €
Herve	4650	80,29 €	134.456 €
Huy	4500	82,88 €	116.669 €
Jalhay	4845	83,62 €	106.454 €
Juprelle	4450	87,49 €	119.489 €
Kelmis	4720	92,64 €	121.566 €

LIEGE 2010



Commune	CP	Terrain à bâtir de 10 ares (... €/m ²)	Maison jointive (ou mitoyenne)
Liège	4000	123,52 €	135.783 €
Liège	4020	96,90 €	127.093 €
Liège	4032	91,01 €	96.677 €
Lierneux	4990	41,06 €	86.901 €
Limbourg	4830	85,47 €	103.195 €
Lincet	4287	93,08 €	141.214 €
Lontzen	4710	86,46 €	108.626 €
Malmédy	4960	52,49 €	127.636 €
Marchin	4570	65,87 €	124.920 €
Modave	4560	70,61 €	118.565 €
Nandrin	4550	70,74 €	119.489 €
Neupré	4120	79,82 €	112.971 €
Olné	4877	92,64 €	107.540 €
Oreye	4360	104,99 €	127.636 €
Ouffet	4590	61,76 €	108.626 €
Oupeye	4680	92,64 €	130.351 €
Pepinster	4860	61,76 €	108.626 €
Plombières	4850	88,64 €	108.626 €
Raeren	4730	125,99 €	119.489 €
Remicourt	4350	96,96 €	128.179 €
Seraing	4100	70,99 €	106.454 €
Soumagne	4630	98,81 €	119.489 €
Spa	4900	89,29 €	128.179 €
Sprimont	4140	67,93 €	118.897 €
St Vith	4780	63,50 €	97.764 €
Stavelot	4970	53,41 €	81.470 €
St-Georges/M	4470	81,53 €	107.540 €
St-Nicolas	4420	92,64 €	108.626 €
Stoumont	4987	55,58 €	97.764 €
Theux	4910	67,93 €	108.626 €
Thimister-Clermont	4890	80,29 €	141.214 €
Tinlot	4557	61,92 €	108.626 €
Trois-Ponts	4980	56,76 €	108.626 €
Trooz	4870	80,29 €	120.032 €
Verlaine	4537	86,46 €	121.490 €
Verviers	4800	80,29 €	126.584 €
Villers-Le-Bouillet	4530	80,29 €	118.294 €
Visé	4600	125,99 €	136.912 €
Waimes	4950	62,48 €	118.946 €
Wanze	4520	76,25 €	119.489 €
Waremme	4300	106,87 €	144.483 €
Wasseiges	4219	91,56 €	135.783 €
Welkenraedt	4840	80,29 €	141.214 €

LISTE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DE LIEGE

Nom	Prénom	Rue	No	Boite	Code_postal	Localité
ALBERT	Marjorie	Rue de Bas-Oha	252/A		4520	Moha
ALBERT	Marjorie	rue de la Gendarmerie	41		4550	Nandrin
AMORY	Hugues	Rue du Pérréon	19		4141	Louveigné (Sprimont)
ANDRIS	France	Rue des Augustins	38		4000	Liège
ANGENOT	Jean-Luc	Rue Xhonneux	32		4840	Welkenraedt
BEGASSE de DHAEM	Daniel	rue Adrien de Witte	12		4020	Liège
BERGS	Dorothée	Chaussée Charlemagne	116		4890	Thimister-Clermont
BINET	Philippe	Rue la Bel	51		4880	Aubel
BINOT	Frédéric	Rue César de Paepe	19		4683	Vivegnis
BODSON	Murielle	Avenue Francisco Ferrer	5		4030	Grivegnée
BODSON	Vincent	rue Solvay	1A		4100	Boncelles
BONNENFANT	Olivier	Place du Centenaire	32		4608	Warsage
BOVEROUX	Jean-Marie	Place de l'Union	5		4690	Roclenge-sur-Geer
BOVEROUX	Philippe	Place de l'Union	5		4690	Roclenge-sur-Geer
BOVY	Christian	Quai de l'Ourthe	30		4170	Comblain-au-Pont
			275-			
BROUN	Audrey	Rue Pisseroule	277		4820	Dison
CAEYMAEX	Alexandre	Place de Bronckart	17		4000	Liège
CAPRASSE	Etienne	Rue de Bierset	1		4460	Grâce-Hollogne
CARTUYVELS	Benoît	Rue du Centre	2		4260	Braives
CASTERS	Olivier	rue Saint-Nicolas	47		4000	Liège
CHAUVIN	Renaud	Rue Laoureux	24		4800	Verviers
COËME	Paul-Arthur	Rue Haute Wez	170		4030	Grivegnée
COËME	Michel	rue Ferdinand Nicolay	700		4420	Tilleur
CORDIER	Alain	Boulevard de la Sauvenière	140	002	4000	Liège
CORNE	Alain	rue du Palais	122		4800	Verviers
CRESPIN	Charles	Rue Neuve	113		4970	Stavelot
CRISMER	Philippe	Rue de Roloux	14		4347	Fexhe-le-Haut-Clocher
DAPSENS	Vincent	Chemin de Sandron	2		4570	Marchin
DAUBIT	Bernard	Mont Saint-Martin	67		4000	Liège
de LAMINNE de BEX	Olivier	Avenue Edmond Leburton	6		4300	Waremme
de NEUVILLE	Denis	Rue Louvrex	71-73	002	4000	Liège
	Thierry-					
de ROCHELEE	Didier	rue de Bas Oha	252A		4520	Wanze
de TERWANGNE	Patrick	Rue Walthère Jamar	2		4430	Ans
de VILLE de GOYET	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune	127		4980	Trois-Ponts
DECLERCK	Christophe	Rue Large Voie	228		4040	Herstal
DEGIVE	Bernard	Rue d'Esneux	26		4121	Neuville-en-Condroz
DELANGE	Stéphane	Place de Bronckart	17		4000	Liège
DELANGE	Jacques	Place de Bronckart	17		4000	Liège
DELIEGE	Alain	Rue Neuve	6		4032	Chênée
DELMOTTE	Pierre	Chaussée de Tongres	411		4000	Rocourt
DELREE	Michel	Bd. de la Sauvenière	60		4000	Liège
DENIS	Ariane	Rue Bassenge	47		4000	Liège
DENIS	François	Rue 600 Franchimontois	10		4821	Andrimont
DENOTTE	Thibault	Rue de Surlémont	12		4801	Stembert
DENYS	Jean	Grand'Route	364		4400	Flémalle-Haute
DETERMÉ	Francis	Rue de la Tour	10		4458	Fexhe-Slins
DÔME	Christine	avenue de Fontainebleau	2		4000	Liège
DORMAL	Eric	Rue Neuve	6		4032	Chênée
DUMONT	Pierre	Avenue Edmond Leburton	7		4300	Waremme
DUSART	Philippe	Rue Louvrex	71-73	002	4000	Liège
	Armand-					
FASSIN	Marc	avenue Reine Astrid	238		4900	Spa
FRANSOLET	Françoise	Rue de la Station	21		4051	Vaux-sous-Chèvremont

FYON	Fernand	rue Jean d'Outremeuse	81		4020	Liège
GARSOU	Christian	Rue le Marais	7		4530	Villers-le-Bouillet
GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux	87		4040	Herstal
GERADIN	Marie-Pierre	Rue Louvrex	71-73	002	4000	Liège
GERMAY	Pierre	Place de Bronckart	2		4000	Liège
GILLAIN	Jean-Philippe	Grand'Route de Liège	20		4162	Hody
GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit	8		4500	Huy
GODIN	Yves	Rue Bassenge	47		4000	Liège
GODIN	Florence	Rue de Wiesenbach	1		4780	Sankt Vith
GOVERS	Pierre	Rue Neuve	6		4032	Chênée
GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha	252/A		4520	Moha
GRÉGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha	252/A		4520	Moha
GRIMAR	Georges	Rue Chapuis	3		4140	Sprimont
GUILLAUME	Yves	Quai Godefroid Kurth	10		4020	Liège
	Louis-					
GUYOT	Philippe	Rue Xhrouet	47		4900	Spa
HANSEN	Eric	Place de l'Hôtel de Ville	4-6		4650	Herve
HERMANN	François	Rue Albert 1er	91		4280	Hannut
	Anne					
HONHON	Françoise	avenue de Fontainebleau	2		4000	Liège
HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode	8		4540	Amay
HUBIN	Michel	Place de Bronckart	15		4000	Liège
HUGÉ	Aline	Boulevard d'Avroy	7C	033	4000	Liège
HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse	3		4780	Sankt Vith
JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux	87		4040	Herstal
JACQUES	Bénédicte	rue Félix Defays	13		4860	Pepinster
JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton	6		4300	Waremme
JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheterweg	10		4700	Eupen
JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz	275		4400	Ivoz-Ramet
JEGHERS	Jean-Louis	Mont Saint-Martin	17		4000	Liège
JOISTEN	Pierre	Chienrue	3		4990	Lierneux
KASCHTEN	Marc	Rue de Campine	42		4000	Liège
KREMERS	Paul	Boulevard Piercot	23		4000	Liège
LABÉ	Philippe	Rue Hemricourt	25		4000	Liège
LAGUESSE	Catherine	Rue J.M. Maréchal	32		4800	Ensival
LAHAYE	Josette	Rue Albert 1er	4		4610	Beyne-Heusay
le MAIRE	Louis	Rue Haute Voie	59		4537	Verlaine
	Charles-					
LE ROUX	Henry	Haute-Saive	35		4671	Saive
LECOMTE	Bénédicte	Rue de Hamoir	3		4590	Ouffet
LEDENT	Robert	avenue Monbijou	14bis		4960	Malmédy
LEMOINE	Pierre	Rue de Pavillonchamps	14		4920	Harzé
LILIEN	Renaud	Aachener Strasse	35		4700	Eupen
LILIEN	Stefan	Rue des Martyrs	28		4800	Verviers
LILIEN	David	Rue des Martyrs	28		4800	Verviers
MAERTENS de						
NOORDHOUT	Sébastien	Boulevard Piercot	17		4000	Liège
MAHY	Olivier	rue de la Westrée	5		4360	Oreye
MANIQUET	Martine	rue de Bas Oha	252A		4520	Wanze
MARAITE	Erwin	Rue Abbé Peters	32		4960	Malmédy
MARTIN	Thierry	Avenue de Navagne	10		4600	Visé
MATHIEU	André	avenue Monbijou	14bis		4960	Malmédy
MATHONET	François	Rue du Pont	35		4000	Liège
MATHY	Etienne	rue des Fabriques	17		4300	Waremme
MELON	Sophie	Rue Sous-le-Bois	23		4031	Angleur
MERTENS	Philippe	Place de la Victoire	2		4880	Aubel
MESSIAEN	François	Place de Bronckart	17		4000	Liège

MEUNIER	Robert	Rue de la Province	15		4100	Seraing
MEUNIER	Alain	rue Henri Francotte	59		4607	Dalhem
MEUNIER	José	Rue Falise	1		4877	Olné
MICHEL	Anne	rue Ferdinand Nicolay	700		4420	Tilleur
MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen	19		4500	Huy
MOSTAERT	Albert	Rue G. Maisier	33-35		4830	Limbourg
MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy	7C	033	4000	Liège
MOTTARD	Philippe	Rue de l'Araine	40		4020	Jupille-sur-Meuse
MOTTARD	Roger	Rue Adrien Materne	99		4460	Grâce-Hollogne
		Avenue Charles et Léopold				
NELLESSEN	Didier	Godin	6	1	4500	Huy
PHILIPPART	Etienne	Route de Trois-Ponts	19 A		4970	Stavelot
PIRET-GERARD	Christophe	rue de Tirlemont	1		4280	Hannut
PIRMOLIN	Renaud	Rue des Augustins	38		4000	Liège
PIRONNET	Chantal	rue de la Résistance	9		4000	Liège
PLATÉUS	Paul	Rue de la Province	77		4100	Seraing
PLATÉUS	Ronald	Rue de la Province	77		4100	Seraing
						Saint-Georges-sur-
						Meuse
POISMANS	Pierre	Bld. des Combattants	33		4470	Liège
PONCELET	Benjamin	Rue Lambert Le Bègue	32		4000	Ougrée
PONSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire	226		4102	Vottem
PRÉVINAIRE	Gérard	Rue du Plope	184		4041	Fléron
RANDAXHE	Hervé	rue de Romsée	2		4620	Liège
RASSON	Gabriel	Rue Ernest Solvay	259		4000	Verviers
RAXHON	Bernard	Rue du Palais	108		4800	Eupen
RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers	10		4700	Verviers
ROBBERTS	Lucien	Rue Laoureux	24		4800	Ans
ROSU	Lévi	Rue Général Leman	68		4430	Warsage
RUTSAERT	Benoit	Place du Centenaire	32		4608	Xhoris
SCAVÉE	Paul	Route de Hamoir	12		4190	Wandre
SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre	98		4020	Herve
SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard	25		4650	Bressoux
SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert	33/001		4020	Hannut
SNYERS	Jean-Louis	Rue Albert Ier	91		4280	Bressoux
STIERS	Roland	Quai Roi Albert	53		4020	Jemeppe-sur-Meuse
STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands	11		4101	Theux
THIRY	Paul-Henry	rue Hocheporte	31		4910	Liège
TIMMERMANS	Didier	Rue Saint-Nicolas	67		4000	Argenteau
ULRICI	Mathieu	Chaussée d'Argenteau	92		4601	Esneux
URBIN-CHOFFRAY	Louis	Rue Lavaux	1		4130	Seraing
van den BERG	Alain	Rue du Commerce	1		4100	Huy
VAN den BROECK	Christophe	Rue Vankeerberghen	35		4500	Glons
VAN DER WIELEN	Jean	Rue Curé Ramoux	11		4690	Soumagne
VOISIN	Dominique	Avenue de la Résistance	93B		4630	
			275-			
VOISIN	Emmanuel	Rue Pisseroule	277		4820	Dison
WAUTERS	Charles	chemin des Dames	24		4280	Hannut
WAUTHIER	Marc	Rue Lambert le Bègue	32		4000	Liège
WERA	Françoise	Chaussée Roosevelt	274		4420	Montegnée
WÉRA	Christine	Rue Haute Wez	170		4030	Grivegnée
WÉRA	Paul	Chaussée Roosevelt	274		4420	Montegnée
XHAFLAIRE	Marie-Noëlle	Place Communale	36		4850	Montzen