

Numéro de répertoire eR : 2026/6610

CAHIER DES CHARGES Vente par soumissions suivie d'une séance de vente réservée aux seuls soumissionnaires

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX
Le sept mai

(... on omet...)

A. DESIGNATION DES BIENS ET ORIGINE DE PROPRIETE

(... on omet...) est propriétaire, comme il est dit ci-après, de :

COMMUNE DE TELLIN, deuxième division, BURE :

1. LOT 2 : Terrain à bâtir, sis en lieu-dit « Pasay de Grupont », cadastré section B, numéro 738G P0000 pour une contenance de quinze ares quarante-huit centiares (15 a 48 ca).

Revenu cadastral non indexé : 9,00 €

2. LOT 3A : Terrain à bâtir, sis en lieu-dit « Pasay de Grupont », cadastré section B, numéro 738H P0000 pour une contenance de treize ares quarante centiares (13 a 40 ca).

Revenu cadastral non indexé : 8,00 €

3. LOT 4 : Terrain à bâtir, sis en lieu-dit « Pasay de Grupont », cadastré section B, numéro 738P P0000 pour une contenance de douze ares dix-huit centiares (12 a 18 ca).

Revenu cadastral non indexé : 7,00 €

4. MASSE : Les LOTS 2, 3A et 4 prédécrits, ensemble pour le tout.

Tels que ces biens sub 1., 2. et 3. sont repris respectivement sous lots 2 – 3A et 4 au plan de bornage (numéro de référence pour la précadastration 84662-10125) dressé par Monsieur Dominique Pajot, géomètre-expert, à Bertrix, en date du 1^{er} mars 2019 resté annexé à l'acte de dépôt dont question ci-dessous.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Acte de division

Les biens prédécrits constituent respectivement les lots 2 – 3A et 4 du permis d'urbanisation délivré le 28 janvier 2019 par le Fonctionnaire-délégué de la Province de Luxembourg *(... on omet...)* et ayant fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire Lucy soussigné en date du 4 novembre 2022, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Neufchâteau le 14 novembre suivant sous référence 05625.

La vente des biens prédécrits est soumise aux clauses et conditions reprises dans cet acte de division lesquelles sont censées être ici reproduites.

L'acquéreur a reçu copie de cet acte et de ses annexes. Il devra se conformer à toutes les clauses et conditions de cet acte et sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur vendeuresse en résultant, sans intervention, ni recours contre lui.

L'acquéreur est informé qu'aucune construction ou installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur les biens prédécrits tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Tous les frais de raccordements individuels du lot vendu sont à charge de la partie acquéreuse (eau-électricité, égouts-téléphone-télédistribution). Pour les raccordements, la partie acquéreuse devra respecter les conditions imposées par les Compagnies et les Sociétés installatrices et toutes les prescriptions imposées par la commune de Tellin.

Tous les actes translatifs de propriété et de jouissance, y compris les baux ayant pour objet le bien vendu devront contenir mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de division et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Origine de propriété :

(... on omet...)

B. PROCEDURE DE VENTE DES LOTS PREDECRIPTS

1. Procédure de vente et mise à prix

(... on omet...) les biens prédécrits sont mis en vente par soumissions avec une séance d'enchères réservée aux seuls soumissionnaires.

(... on omet...) le prix de départ minimum des lots s'établissait comme suit :

- Le lot 2 (15 ares 48 centiares) : SEPTANTE CINQ MILLE EUROS (75.000,00 €)
- Le lot 3A (13 ares 40 centiares) : SOIXANTE TROIS MILLE EUROS (63.000,00 €)
- Le lot 4 (12 ares 18 centiares) : SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)

(... on omet...) se réserve le droit, soit d'attribuer séparément les lots 2, 3A et 4, soit d'attribuer uniquement la masse desdits lots, dans l'hypothèse où le prix de départ minimum demandé d'un des lots n'est pas atteint ; dans ce cas, le prix de départ minimum de la masse est de :

- **MASSE : CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 €).**

2. Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces sur les sites suivants :

- www.immoweb.be
- www.immovlan.be
- <https://notaire-lucy.be>
- Publication dans le bulletin communal
- Publication sur la page Facebook du notaire Catherine LUCY et de la Maison du Notariat de la province de Luxembourg

Par insertion de deux annonces dans le journal local « Le Courrier de Rochefort ».

Un panneau sera affiché sur le bien à vendre et des affiches seront apposées dans la salle d'attente du notaire soussigné.

La publicité décrite ci-dessus sera réalisée pendant minimum huit semaines qui précèdent la date fixée pour la réception des offres soit le 3 juillet 2026, conformément aux usages en pareille matière.

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non exercice d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, droit de rétrocession, droit de réméré. Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquéreur, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

3. Offre

L'offre, égale ou supérieur, au montant de la mise à prix, doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre disponible en l'étude du notaire Lucy soussigné.

Elle doit parvenir en l'étude du notaire Lucy soussigné dans le délai fixé (... *on omet...*) soit du 3 juillet 2026 au 31 août 2026 et uniquement sous une des formes suivantes ; soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception, soit par remise en mains propres, soit par envoi électronique sous format PDF uniquement avec signature certifiée.

De par l'envoi de son offre, qui doit être pure et simple, tout candidat s'engage irrévocablement à respecter l'acte de division dont question ci-dessus ainsi que la procédure (...*on omet...*) concernant l'attribution des lots et à payer les frais qui en découlent dans le cas où un lot lui serait attribué.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque l'amateur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement. Les époux fourniront une copie de leur livret de mariage.

Les époux faisant ensemble acquisition devront signer l'offre conjointement.

Pour les personnes morales, le ou les représentants doivent fournir une copie de leur habilitation à engager la personne morale ainsi qu'une copie des statuts de celle-ci.

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible. Elle ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur (condition suspensive de financement par exemple). Celui-ci est dès lors invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes dispositions utiles auprès de son organisme financier et auprès des services de l'urbanisme quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

L'offre est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur dès le dépôt de son offre et jusqu'à la décision d'attribution (...*on omet...*).

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera.

A défaut pour le candidat acquéreur d'avoir déposé son offre dans les formes et le délai requis, celle-ci ne pourra être retenue. Toute contestation relative à la recevabilité d'une offre est appréciée par le notaire instrumentant, sous réserve des voies de droit. -

Chaque offre reçue fait l'objet d'une vérification par le notaire Lucy quant aux points suivants :

- Prix minimum exigé dans la mise en vente
- Capacité de l'offrant à s'engager
- Dans le cas d'une offre conjointe, signature de l'ensemble des offrants
- Absence de conditions mentionnées par l'offrant.

4. Procédure de vente

a) Si un des lots ne fait l'objet que d'une seule offre jugée recevable :

Le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire ou par courrier électronique, à la signature d'un acte de vente dans les 2 mois soit avant le 4 novembre 2026.

b) Si plusieurs offres jugées recevables ont été remises :

Les candidats acquéreurs seront avertis par lettre recommandée et par courrier ordinaire ou par courrier électronique du montant de l'offre la plus élevée pour le lot concerné et seront invités à une séance d'enchères au plus offrant fixée le 4 septembre 2026. Un procès-verbal d'enchères sera établi à la clôture de la séance d'enchères. Le dernier surenchérisseur sera invité à signer l'acte authentique d'achat dans les 2 mois soit avant le 4 novembre 2026.

5. Organisation de la séance de vente

La séance de vente est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

Les enchères débiteront au prix de l'offre la plus élevée obtenue pour le lot concerné.

Chaque lot sera adjugé au plus offrant ; aucune condition suspensive de financement ne sera autorisée.

L'enchère minimum s'élève à mille euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la vente.

Le notaire soussigné décide de l'organisation de la séance de vente dans le respect des modalités arrêtées (...on omet...) et a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement.

C. CONDITIONS DE VENTE

1. Etat hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes charges, inscriptions et transcriptions et/ ou mentions marginales,

2. Etat du bien – Garanties – Servitudes

Les biens sont vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, tels qu'ils se comportent, se poursuivent et s'étendent avec tous droits et avantages y attachés, avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à la partie acquéreuse à profiter des unes et à se défendre des autres à ses frais, risques et périls et sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises à l'acte de division dont question ci-après, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude grevant les biens et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toutes responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

L'acquéreur devra régler directement avec les voisins, conformément aux prescriptions du Code Civil, et aux usages locaux, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, la mitoyenneté des clôtures, murs et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives.

3. Occupation – Entrée en jouissance

Le bien est libre d'occupation et l'acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance effective après s'être acquitté du prix et des frais.

4. Limites - jouissance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'acquéreur, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

5. Conditions spéciales

L'acte de division étant l'acte reçu par le notaire Lucy soussigné en date du 4 novembre 2022, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Neufchâteau le 14 novembre suivant sous référence 05625, fait mention des conditions particulières suivantes, reprises textuellement :

« C. SERVITUDES

1. Généralités - Servitude par destination du propriétaire

La division de l'ensemble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et 3.120 du Nouveau Code Civil (articles 692 et suivants de l'Ancien Code Civil.)

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz -électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc.) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etcaetera..., cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre tous les copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

2. Servitudes découlant des titres antérieurs

Le titre de propriété de (...on omet...), dont question ci-avant à l'origine de propriété ne stipule ni ne rappelle aucune servitude.

3. Constitution de servitude

Aux vu des dispositions contenues dans le permis d'urbanisation, ainsi que des pièces annexées à la demande de permis, il est constitué les servitudes suivantes :

*1) Il est constitué sur le **lot 3A prédécrit**, une emprise en sous-sol pour le passage de la nouvelle canalisation d'égouttage ainsi qu'une servitude de passage en surface de quatre mètres de large au-dessus de ladite canalisation pour en assurer le bon entretien, le remplacement ou toutes réparations nécessaires.*

L'emplacement de la canalisation et l'assiette de quatre mètres sur laquelle s'exercera cette servitude est figurée au plan dressé par Monsieur Dominique Pajot, géomètre-expert, à Bertrix, en date du 1^{er} mars 2019, dont question plus amplement ci-après.

Cette servitude de passage constitue une zone non aedificandi et aucune construction ou plantation ne pourra y être autorisée.

Le plan dressé par Monsieur Dominique Pajot fait également apparaître l'emplacement de trois (3) taques/chambres de visite de ladite canalisation, lesquelles constituent les lots ci-après décrits 3C, 3D, 3E d'une contenance de quatre centiares (4ca) chacun.

Ces emplacements situés sur le tracé de la nouvelle canalisation bénéficieront également de la servitude de passage et de non aedificandi, constituée ci-avant.

2) Les annexes au permis d'urbanisation déposé aux présentes spécifient que le trop plein d'eaux usées de chaque habitation du lotissement sera récupéré via la canalisation dont question ci-dessus.

A cet effet, il est constitué sur le lot 3A une servitude de passage en sous-sol au profit des lots 1, 2 et 4 pour permettre le raccordement des « égouts privés » à la nouvelle canalisation susvantee, au niveau de la chambre de visite (lot 3D). Dans cette optique, il est constitué la même servitude sur le lot 2 au profit du lot 1, afin de permettre le raccordement à la canalisation implanté sur le lot 3A.

Une canalisation unique (égout privé), placée par la commune, desservira les lots 1 et 2.

L'endroit de passage de cet égout dit « privé » constituera une zone de non aedificandi. Chacun des propriétaires des lots devra y permettre l'accès pour tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement. Ces travaux seront réalisés à frais communs pour les sections de la canalisation qui sont à usage commun, sous réserve de la possibilité d'apporter la preuve de la responsabilité d'un des utilisateurs.

3) Il est en outre constitué une servitude de passage sur le lot 3A afin de garantir l'accès au lot 3B (hors lotissement) qui restera appartenir à l'administration communale. L'assiette en surface de cette servitude de passage suivra le tracé de la canalisation en sous-sol tel qu'il apparaît sur ledit plan dressé par Monsieur Dominique Pajot, et dont question ci-après.

Ladite servitude pourra s'exercer à pied ou avec tout véhicule « léger », après avoir informé dix jours calendrier à l'avance le propriétaire du lot 3A, sauf cas d'urgence dument justifié. ».

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

D. STATUT ADMINISTRATIF

1. Urbanisme

A. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV. 99 du Code de Développement Territorial (CoDT)

1°) Information circonstanciée :

Le Notaire soussigné déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement/de secteur est la suivante : zone d'habitat à caractère rural;
- que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré le 28 janvier 2019 comme précisé ci-dessus et qu'il n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;
- que les informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT sont reprises au point 3°) « lettre de l'administration communale » ci-après.

L'acquéreur est informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu et sur son environnement aux fins de s'assurer que le bien vendu pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

L'acquéreur s'engage à n'exercer aucun recours vis-à-vis de la partie requérante concernant la limitation qui lui serait éventuellement imposée par les services concernés quant à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

2°) Information générale

Pour le reste, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le Notaire soussigné rappelle que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas le propriétaire du bien de demander et d'obtenir, préalablement, un permis d'urbanisme.

Le Notaire soussigné informe en outre les parties de l'existence des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme (article D. IV. 84 du CoDT), précisant que le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

* Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption.

* La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22 du CoDT, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

* Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation pour une période de deux ans visée ci-avant.

* À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai de péremption, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

* Par dérogation à ce qui est indiqué ci-avant, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 du CoDT est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

3°) Lettre de l'administration communale

Le propriétaire, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au Notaire instrumentant par le Collège communal de la commune de Tellin déclare ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignement réceptionné en date du 10/12/2025 relative à un bien sis Pasay-de-Grupont - 6927 Bure, cadastré TELLIN 2 DIV/BURE/ section B n°738 g, 738 H, 738 P et appartenant à AC Tellin, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

(1) et (2) Le lot de bien en cause :

<i>Se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de</i> <ul style="list-style-type: none"><i>DINANT – CINEY – ROCHEFORT : Arrêté royal du 22/01/1979 (établissement du plan de secteur) entré en vigueur le 06/07/1979 (Bure – Resteigne) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.II.24 et suivants du Code)</i>
<i>Est soumis en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme, dont :</i> <ul style="list-style-type: none"><i>- Les articles 435 et suivants relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité</i><i>- Les articles 414 et suivants relatifs à l'accès et usage des personnes à mobilité réduite;</i>
<i>Est situé dans un permis d'urbanisation</i> <i>Réf. : 84068-LTS-0077-00</i>
<i>N'est pas situé dans le périmètre :</i> <ul style="list-style-type: none"><i>- D'un schéma de développement communal</i><i>- D'un guide communal d'urbanisme</i><i>- d'un schéma d'orientation local (RUE du Couvent ou PCAR de la Carrière ou Masterplan)</i>

<i>Est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant)</i>
<p><i>N'est pas</i></p> <p>a) <i>Situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.12 ou D.V.13 du Code;</i></p> <p>b) <i>Inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;</i></p> <p>c) <i>Classé en application de l'article D 15 du Code wallon du patrimoine;</i></p> <p>d) <i>Situé dans une zone de protection visée à l'art. D16 du Code wallon du patrimoine;</i></p> <p>e) <i>Localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine</i></p>
<p><i>N'est pas inscrit à la banque de données de l'état des sols</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Zone lavande</i> - <i>Zone pêche</i>
<p><i>N'est pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure</i></p> <p><i>N'est pas situé dans</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Une réserve naturelle, domaniale ou agréée</i> • <i>Une réserve forestière</i> • <i>Un site Natura 2000</i> <p><i>Ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;</i></p>
<i>N'est pas situé en risque d'aléas d'inondation : faible / moyen /fort</i>
<p><i>Est traversé par un axe de ruissellement concentré : faible / moyen /fort</i></p> <p><i>La parcelle 738 P n'est pas traversée par un axe de ruissellement concentré mais est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré</i></p>
<p><i>Est situé à moins de 50 m d'un cours d'eau :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>nc</i> — <i>3^{ème} cat. (Commune/Province)</i> — <i>2^{ème} cat. (Province)</i> — <i>1^{ère} cat. (RW)</i>
<i>N'est pas situé dans un périmètre de protection de captage</i>
<i>N'est pas frappé d'un arrêt d'insalubrité OU d'un permis de location</i>
<p><i>Ne fait pas l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.</i></p> <p><i>Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.</i></p>
<i>N'est pas situé dans le rayon de 2000 m autour d'une entreprise type SEVESO</i>
<i>Est situé le long d'une voirie communale : Service technique</i>

<i>communal/provincial : Mme la Commissaire-voyer, Avenue Herbofin, 14c – 6800 LIBRAMONT</i>
<i>Ne se trouve pas sur la parcelle un arbre ou haie remarquable</i>
<i>Adesa 6 Points et lignes (PVR/LVR) : situé dans un PIP</i>

*Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme
 Le bien n'a pas fait l'objet d'une demande de CU2
 Le bien n'a pas fait l'objet d'un CUI en date du ****

Renseignements liés au P.A.S.H. (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

Egout existant – zone d'assainissement collectif :

Bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux

Egout futur – zone d'assainissement collectif :

Le bien sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles sous toute réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr P.A.S.H.)

Aucun assainissement prévu :

Est situé hors zone urbanisable ; (cfr P.A.S.H.)

Zone d'assainissement autonome :

Le bien est situé dans une zone faiblement habitée qui ne sera pas pourvue d'égout et qui fera l'objet d'une épuration individuelle ; (cfr P.A.S.H.)

Accès à une voirie suffisamment équipée :

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux.

Le lot de terrains est desservi par une conduite d'eau communale située dans l'accotement côté projet. Le réseau appartient à la commune de Tellin. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande à l'Administration Communale qui établira un devis.

Le lot de terrains n'est pas raccordé à l'égout. Il est raccordable à l'égoutage collectif. Egout existant non connecté à une station d'épuration collective ou à un système d'épuration individuelle groupée. Hors zone de prévention de captage. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande à l'administration communale. ATTENTION, pour le terrain 738H, celui-ci est grevé par une emprise en sous-sol pour l'égoutage.

Le lot de terrain n'est pas raccordé à l'électricité. Voir ORES pour le branchement, les terrains étant déjà équipés.

OBSERVATION :

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et de fait du bien ne soit pas modifiée. ».

B. Division – entité urbanistique
 Sans objet

PRÉEMPTION

Le bien vendu n'est pas situé dans une commune dont le territoire est soumis en tout ou en partie au droit de préemption de l'Office Wallon de développement rural.

EXPROPRIATION

Le vendeur déclare formellement qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

REMEMBREMENT

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas situé dans une zone de remembrement et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef.

ÉQUIPEMENT

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- Est située le long d'une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées (égouttage).

ALÉA D'INONDATION

Conformément à l'article 129 §4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et à l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées audit article 129, le notaire soussigné a, par lettre adressée à la Commune de Tellin demandé si le bien vendu se situe ou non dans une telle zone.

L'article 129 de ladite loi précise que « *Par dérogation à l'article 123, alinéa 3, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2* ».

Dans son courrier précité, la Commune de Tellin a répondu que lesdites parcelles ne sont pas situées en zone d'aléa d'inondation, ni traversées par un axe de ruissellement concentré à l'exception de la parcelle cadastrée 738 P P0000 qui est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.

D'autre part, le site de la Région Wallonne cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'une telle zone.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site sont disponibles à titre informatif. Elles ne constituent qu'une copie conforme de la version papier approuvée par le Gouvernement Wallon, la seule version à valeur légale.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués et vantés de bonne foi par le notaire soussigné, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce dont l'acquéreur est informé.

NATURA 2000 – CESSIION D'UN BIEN SITUÉ EN SITE NATURA 2000

Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000/d'un site candidat au réseau Natura 2000.

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE – DÉCRET DU 1^{ER} MARS 2018 RELATIF À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

En application du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, paru au Moniteur belge du 22 mars 2018 et entré en vigueur le 1er janvier 2019, il est déclaré ce qui suit :

A. Information disponible

* Pour chacun des biens vendus, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, a été demandé par le notaire Lucy le 14 janvier 2025 et mentionne ce qui suit :

Situation dans la BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 § 2,3) ? : **Non**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

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

L'acquéreur sera informé du contenu de cet extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le notaire soussigné n'a pas reçu d'information mentionnant que le cédant soit titulaire d'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 non contractualisée

L'acquéreur sera interrogé par le notaire soussigné, à propos de la destination qu'elle entend assigner au bien vendu, lors de la signature de l'acte de vente.

D. Information circonstanciée

Aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces extraits conformes n'a été transmise au notaire soussigné.

GESTION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

Sur base notamment de la consultation du Géoportail - Zones de consultation de la DRIGM (Direction des Risques Industriels), le vendeur déclare que le bien n'est pas repris dans une telle zone.

CONDUITES ET CANALISATIONS

Le notaire informera l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui y seraient réalisés. L'attention de l'acquéreur sera attirée sur l'obligation de notifier aux autorités compétentes, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, et ce dès la phase de conception.

ARRÊTÉ ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001.

A. L'arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et de démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement et d'équipement; 10° travaux de transformation; 11° travaux de rénovation; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de démolition; 15° travaux de maintenance; 16° travaux d'entretien, de peinture, et de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit : Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire.

C. Le vendeur déclare qu'il n'a effectué dans le bien aucun travaux entrant dans le champ d'application dudit arrêté.

L'acquéreur est informé de la nécessité de constituer un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

DECRET DU 28 FEVRIER 2019 MODIFIANT LE LIVRE II DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT CONTENANT LE CODE DE L'EAU ET INSTAURANT UNE CERTIFICATION « EAU » DES IMMEUBLES BATIS, DENOMMEE « CERTIBEAU »

Ledit décret instaure l'obligation, pour tout immeuble raccordé, à dater du 1^{er} juin 2021, à la distribution publique de l'eau, d'obtenir un « CertIBEau » attestant de sa conformité aux obligations visées à l'article D.227ter, §1er, du Code de l'Eau avant leur raccordement. (art. D.227ter, §2, du Code de l'Eau).

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un « CertIBEau » attestant de la conformité, aux obligations visées à l'article D.227ter, §1er, du Code de l'Eau, de tout immeuble qui serait bâti sur le bien vendu avant son raccordement à la distribution publique.

REGISTRE DES BÉNÉFICES FONCIERS

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers) transmise à l'acquéreur, il ressort que la parcelle n'est pas reprise dans le registre des bénéfices fonciers. En conséquence, la taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

E. DECLARATIONS FISCALES

RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION MODESTE

Le Notaire soussigné informe les acquéreurs des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue au nouvel article 44bis du code wallon des droits d'enregistrement.

L'acquéreur pourra éventuellement bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue audit article, s'il satisfait aux conditions suivantes :

1°) qu'aucun des acquéreurs n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, le cas échéant, à l'exception des immeubles qu'il(s) s'engage(nt) à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;

2°) qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa/leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai de cinq ans] suivant la date de l'enregistrement du présent acte [si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement];

3°) qu'il(s) s'engage(nt) à maintenir sa/leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa/leur résidence principale dans le bien acquis.

RÉDUCTION DE L'HONORAIRE NOTARIAL

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informée par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction de l'honoraire du notaire (barème K-bis), reprises à l'article 17.82 de l'Arrêté Royal du 16 décembre 1950 sur le Tarif des honoraires des notaires.

L'acquéreur pourra éventuellement bénéficier de la réduction des honoraires audit article, s'il satisfait aux conditions suivantes :

- qu'il s'agit d'une vente, transmission à titre onéreux, rétrocession ou licitation de gré à gré ;
- de la totalité en pleine propriété (ensemble) ;
- par des personnes physiques ;
- d'un immeuble existant, en cours de construction ou à construire ;
- destiné exclusivement à l'habitation (pas d'affectation mixte) ;
- que l'acquéreur occupera dans sa totalité à titre d'habitation propre et unique;
- qu'aucun d'eux ne détient d'autres droits réels immobiliers que ceux qu'ils auraient, le cas échéant, acquis comme part dans une succession et dont le droit d'usufruit ou d'habitation est exercé par d'autres héritiers ou par le conjoint ou cohabitant légal survivant du défunt ;
- qu'ils fixeront leur domicile légal dans le bien immeuble précité endéans l'année à compter de ce jour (ou, pour les immeubles à bâtir ou transformer, à compter de la réception provisoire du bien). Il s'engage à notifier au notaire instrumentant le fait qu'il ne peut satisfaire en temps voulu à ces conditions et, dans ce cas, à restituer l'avantage dont il a bénéficié au notaire instrumentant, et ce, dans un délai d'un mois à compter de l'échéance du délai d'un an précité.

FRAIS :

À la signature de l'acte l'acquéreur paie les frais suivants :

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;

- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.
Si l'acquéreur a obtenu un crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais liés au crédit et l'acte de crédit.

L'acquéreur paie ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

CONFIRMATION DE L'IDENTITE

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base des documents requis par la loi.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit (Code des droits et taxes divers) s'élève à CINQUANTE EUROS (50,00 €) payé sur déclaration par le notaire soussigné.

La comparante déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte le 27 janvier 2026.

DONT PROCES-VERBAL, établi à Wellin, en l'étude, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, et moi-même, notaire.