

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

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le cinq octobre

(... *on omet*...)

A requis, Maître Catherine LUCY, notaire à Wellin, de procéder à l'établissement des conditions de la vente par soumissions suivie d'une séance d'enchères réservée aux seuls soumissionnaires des biens décrits ci-dessous :

A. DESIGNATION DES BIENS ET ORIGINE DE PROPRIETE

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

COMMUNE DE TELLIN, première division, TELLIN

Garage - dépôt (ancien atelier et entrepôt communal) sur et avec terrain sis Rue Grande, 25/B, cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B, partie du numéro 348E P0000 pour une contenance de dix ares quarante-deux centiares (10 ares 42 centiares)

(*et suivant titre : 1. Une grange avec toutes dépendances, sise en lieu-dit « Le Grand Pachy », cadastrée section B, numéro 348 D pour une contenance de six ares quarante centiares. 2. Un pré sis en même lieu-dit, cadastré section B, numéro 347 D pour une contenance de dix-sept ares dix centiares.*)

Revenu cadastral non indexé : 2.164,00 EUR.

Tel que repris sous liseré jaune au plan de mesurage dressé par Monsieur Damien Rousseau, géomètre-expert de la S.R.L. GEOFAMENNE, à Beauraing, en date du 12 août 2026, lequel plan est resté annexé à la délibération ci annexée aux présentes après avoir été signé « *Ne Varietur* » par le requérant.

Le requérant certifie que le plan de division annexé au présent acte est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de de la documentation patrimoniale sous la référence 84068-10140 et qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

Le requérant reconnaît avoir reçu copie dudit plan antérieurement aux présentes.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures et Evaluations a réservé les identifiants suivants pour les lots dont question ci-dessus :

- Autre bâti : 84068 B 0348/00 G000 P0000.

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.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété :

(... on omet...)

B. PROCEDURE DE VENTE DES LOTS PREDECRIPTS

1. Procédure de vente et mise à prix

Conformément à la décision prise aux termes de la délibération du Conseil communal du 23 juillet 2026 et du 15 septembre 2026, les biens prédécrits sont mis en vente par soumissions avec une séance d'enchères réservée aux seuls soumissionnaires.

Le Conseil communal a décidé que le prix de départ minimum du bien prédécrit s'élève à DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €).

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 Catherine Lucy, à Wellin.

La publicité décrite ci-dessus sera réalisée pendant minimum 7 semaines qui précèdent la date fixée pour la clôture du dépôt des offres.

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. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à fixer avec l'Etude.

Les candidats-acquéreurs acceptent que les visites du bien se feront à leurs risques et périls, et renoncent à toute action trouvant sa cause directe ou indirecte dans la remise des clés à cet effet contre le notaire Lucy ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bâtiment. Ils acceptent donc que la visite du bien se fasse à leurs risques et périls et en parfaite connaissance de cause.

4. 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 Catherine Lucy, à Wellin.

Elle doit parvenir en l'étude dudit notaire Lucy dans le délai fixé par le Collège communal de Tellin à savoir **à compter du premier jour de publicité jusqu'au 30 novembre 2026 à 17 heures au plus tard** 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 arrêtée par le Conseil communal 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 prise par le Conseil communal.

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.

5. Procédure de vente

- a) Si le bien 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 31 janvier 2027**.

Les présentes conditions seront annexées à l'acte de vente. Le plan de divisions suvanté, repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de de la documentation patrimoniale sous la référence 84068-10140 sera transcrit avec l'acte de vente, par application de l'article 3.30, §3 du Code Civil.

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 et seront invités à une séance d'enchères au plus offrant fixée **le 4 décembre 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 février 2027**.

Les présentes conditions seront annexées au procès-verbal d'enchères.

Le plan de division suvanté, repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de de la documentation patrimoniale sous la référence 84068-10140 sera transcrit avec l'acte de vente, par application de l'article 3.30, §3 du Code Civil.

6. 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.

Le bien 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 Lucy, instrumentant, décide de l'organisation de la séance de vente dans le respect des modalités arrêtées par le Conseil communal 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 ce que repris ci-dessous**, 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

1. Servitudes par destination du propriétaire.

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré au plan dont question ci-dessus, provoquera l'établissement entre les différents lots d'un état de choses qui constituera une servitude dès que 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 suivants du nouveau Code civil (anciens articles 692 et suivants du Code civil).

Il en est notamment ainsi :

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

- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduelles gaz électricité téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous sol, au niveau du sol et au dessus de celui ci ;

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

2. Servitude de passage

Aux termes des présentes, il est constitué au profit de l'acquéreur, une servitude de passage à titre gratuit sur le chemin d'accès à créer par (... *on omet...*) sur partie des parcelles cadastrées section B numéros 311 S 3 P0000 – 341 E P0000 et 348 E P0000. Ce chemin sera situé à gauche du bien, objet du présent cahier des charges, et permettra à l'acquéreur d'accéder à l'arrière du bâtiment acquis.

L'acquéreur est avisé de ce que ce chemin est à sens unique dont l'entrée se situe sur le côté gauche du bien acquis et la sortie, au-dessus du Musée de la Cloche. Il devra respecter ce sens de circulation et veillera à limiter le stationnement aux opérations de chargement/déchargement.

Il est en outre précisé que l'acquéreur ne pourra en aucun cas utiliser les emplacements de parking situés le long de chemin d'accès (à l'arrière du Musée de la Cloche), ni occuper la zone de chargement/déchargement située à l'arrière de la salle Concordia.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur envisage de créer du logement dans le bien, objet de la présente vente, il est rappelé l'obligation de prévoir 1,5 emplacement de parking par unité de logement créée.

L'acquéreur veillera et fera en sorte d'imposer les obligations qui découlent des servitudes mentionnées ci-dessus à ses ayants-droits. Ceux-ci seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

La servitude cessera de produire ses effets dans la mesure où, et pour autant que, l'accès à l'arrière du bâtiment est assuré par l'intégration du chemin au domaine public et par l'ouverture effective à la circulation, rendant la servitude sans objet.

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 requérant déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement/de secteur est la suivante : zone d'habitat à caractère rural en ce qui concerne la partie du bien dont la vente est organisée par les présentes conditions, zone de parc pour le surplus.

- qu'à l'exception de ce qui est le cas échéant dit ci-après sous point 3, le bien vendu n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni 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 5°) « 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°) Permis

La partie requérante déclarent qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intègre) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

3°) Régularité urbanistique

Par ailleurs, sur l'interpellation du notaire instrumentant, conformément à l'article D.IV.99, §1er, 4° du CoDT, la partie requérante déclare :

- s'agissant de la situation existante, qu'elle a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions/aménagements réalisés ou maintenus par elle et que ceux-ci ont été réalisés conformément au Code du Développement Territorial et qu'elle n'a pas connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu,

- pour le surplus, qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 3 du CoDTbis et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4 du CoDTbis, et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur celui-ci.

4°) Derniers travaux soumis à permis

Sur interpellation du notaire instrumentant, conformément à l'article D.IV.99, §1er, 5° du CoDT, la partie cédante déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui- le bien concerné par la présente cession n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis.

5°) Lettre de l'administration communale

La partie requérante, ainsi qu'il résulte des renseignements urbanistiques de la Commune de Tellin adressé au notaire Lucy, à Wellin, en date du 4 décembre 2025, suite à sa demande du 19 novembre 2025, déclare ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignement réceptionné en date du 19/11/2025 relative à un bien sis rue Grande 25B à 6927 Tellin, cadastré TELLIN 1 DIV/TELLIN/ section B n°348 E et appartenant à (... on omet...), 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 bien en cause :

<i>Se trouve en zone d'habitat à caractère rural et en zone parc au plan de secteur de</i> <i>• BERTRIX – LIBRAMOTN - NEUFCHATEAU : Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 05/12/1984 (établissement du plan de secteur, entré en vigueur le 07/03/1986) 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> <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>N'est pas situé dans un permis d'urbanisation</i> <i>Réf. : /</i>
<i>Est situé dans le périmètre :</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>
<i>Est</i> <i>a) 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>

b) <i>Inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;</i> c) <i>Classé en application de l'article D 15 du Code wallon du patrimoine;</i> d) <i>Situé dans une zone de protection visée à l'art. D16 du Code wallon du patrimoine;</i> 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>
<i>Est inscrit à la banque de données de l'état des sols</i> - <i>Zone lavande</i> — Zone pêche
<i>N'est pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure</i> <i>N'est pas situé dans</i> • <i>Une réserve naturelle, domaniale ou agréée</i> • <i>Une réserve forestière</i> • <i>Un site Natura 2000</i> <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>
<i>N'est pas situé en risque d'aléas d'inondation : faible / moyen / fort</i>
<i>N'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré : faible / moyen / fort</i>
<i>Est situé à moins de 50 m d'un cours d'eau :</i> — Ne - <i>3^{ème} cat. (Commune/Province)</i> — 2^{ème} cat. (Province) - <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>
<i>Ne fait pas l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.</i> <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>
<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 régionale et est à ce titre, éventuellement soumis aux prescriptions urbanistiques définies par le Service Public de Wallonie – Direction des Routes, SINSIN ou SAINT-HUBERT</i>
<i>Ne se trouve pas sur la parcelle un arbre ou haie remarquable</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.

La parcelle est desservie par une voirie régionale en tarmac. Elle est desservie par une conduite d’eau dans l’accotement côté projet. Le réseau appartient à la commune de Tellin. La parcelle est raccordée à l’égouttage collectif, égout existant connecté à une station d’épuration collective ou à un système d’épuration individuelle groupée. Elle est située hors zone de prévention de captage. La parcelle est raccordée à l’électricité (voir ORES).

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.

Le garage/dépôt a été construit entre 1850 et 1874. Bâtiment repris dans le patrimoine monumental de la Belgique.

(Parcelle divisée suite plan de division – Salle Concordia). ».

B. Division – entité urbanistique

Le vendeur déclare ne pas être propriétaire d’une parcelle non bâtie tenant au bien vendu de sorte qu’il ne convient pas d’adresser une notification de division sur base de l’article D.IV.102 du CoDT.

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 Lucy 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 le bien prédécrit n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation, ni traversées par 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 Lucy, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce dont l'acquéreur est informé.

NATURA 2000 – CESSION 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

* L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, a été demandé par le notaire Lucy le 27 novembre 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) ? : **Oui**
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (art. 12, § 2,3)

Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et des installations présentant un risque pour le sol (Art. 12, § 2, 3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

• **SAR : Sites à Réaménager (SPW TLPE) référencée SAR 84068-SAE-0003-02 : “Salle Concordia et ateliers communaux”**

Documents associés

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Néant</i>	-		

C. Déclaration de destination non contractualisée

L'acquéreur sera interrogé par le notaire instrumentant, 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 rédacteur des présentes conditions.

SITE À RÉAMÉNAGER (SAR)

Le bien est situé dans le périmètre du site à réaménager SAR/BLN79 dit « Salle Concordia et ateliers communaux » à Tellin fixé par l'arrêté ministériel du 2 février 2016 arrêtant le périmètre du site à réaménager.

L'acquéreur s'engage à reprendre toutes les obligations qui sont à charge du cédant du fait de l'arrêté précité.

Par courrier du 28 novembre 2025, le notaire Lucy a sollicité l'autorisation ministérielle de vente conformément à l'article D.V.4 du CoDT.

Aux termes d'un courrier du 9 décembre 2025, le SPW – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme – Direction de l'Aménagement Opérationnel a répondu ce qui suit :

“Pour donner suite à votre demande du 28 novembre 2025, j'ai le plaisir de vous faire savoir que je marque mon accord pour aliéner ou grever de droits réels la parcelle reprise ci-après et incluse dans le site à réaménager SAR/BLN79 dit « Salle Concordia et ateliers communaux » à Tellin.

COMMUNE DE TELLIN – première division

*Garage-dépôt sur et avec terrain sis Rue Grande, 25/B cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale **section B, partie du numéro 0348EP0000** pour une contenance mesurée de huit ares six centiares (8 ares 06 centiares).*

L'acte devra stipuler que :

- *Le bien est inclus dans le site à réaménager SAR/BLN79 dit “Salle Concordia et ateliers communaux” à Tellin faisant l'objet de l'arrêté ministériel du 02 février 2016.*

- *Le nouveau titulaire de droits réels s'engage à reprendre toutes les obligations qui sont à charge du cédant du fait de l'arrêté précité.*"

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.

NOTIFICATION À L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Le notaire informera l'acquéreur des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de parcelle agricole ou de bâtiment agricole.

D'après les informations connues du notaire, aucune activité agricole n'est exercée sur ou dans le bien non bâtis exposés à la vente.

En conséquence de quoi, le notaire informera l'acquéreur qu'il ne sera pas procédé à la notification de la vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

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 rédacteur des présentes 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 sera informé de la nécessité de constituer un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

CITERNE A MAZOUT – CITERNE À GAZ – MICRO-STATION ET PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le requérant déclare avoir été informé de ce que la détention :

- d'une citerne à mazout, aérienne ou enterrée, d'au moins 3000 litres,
 - d'une citerne à gaz d'au moins 300 litres, et de 3.000 litres au plus pour les réservoirs aériens ou de 5.000 litres au plus pour les réservoirs enterrés,
 - d'une micro-station d'épuration,
- oblige son exploitant à se soumettre au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à disposer en exécution de ce décret d'une déclaration environnementale de classe 3.

La partie requérante déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à trois mille litres ni d'une citerne à gaz d'au moins 300 litres, ni d'une micro-station.

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Sans objet

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 »

Le notaire rédacteur des présentes a attiré l'attention sur les dispositions du décret du 28 février 2019.

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).

La partie requérante déclare que le bien prédécrit est raccordé à la distribution d'eau publique depuis une date antérieure au 1^{er} juin 2021.

Informé de la faculté de faire réaliser ledit « CertiBEau » volontairement, le vendeur déclare ne pas avoir demandé la réalisation d'un CertiBEau et à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un tel CertiBEau.

CONTRATS SPÉCIAUX

Panneaux publicitaires

La partie requérante déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur et déclare ne pas avoir conclu de contrat verbal ou écrit concernant le placement de panneaux d'affichage sur le bien objet des présentes et qu'aucun panneau publicitaire n'est actuellement apposé sur ledit bien.

Panneaux photovoltaïques

La partie requérante déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

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 instrumentant informera 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 sera informé par le notaire instrumentant 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.

Fait et établi à Wellin, en l'étude du notaire Catherine Lucy, date que dessus.