

Rép. N°2024/106

Date : 29/04/2024

CAHIER DES CHARGES MODIFICATIF DE LA VENTE ONLINE

Premier rôle

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,
Le vingt-neuf avril,
Nous **Bénédicte JACQUES**, Notaire à la résidence de
Pepinster,

A. CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux clauses, charges et conditions contenues 1/aux présentes, 2/ au cahier des charges, clauses et conditions de la vente publique dématérialisée « online » sur biddit.be des biens dressé par le notaire soussigné le 30 octobre 2023, 3/ ainsi que dans le ou les procès-verbal (-aux) d'adjudication,

Les conditions du dit cahier général des charges de la vente publique dématérialisée « online » sur biddit.be ne seront toutefois d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier des charges spéciales.

B. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Bénédicte JACQUES, Notaire à Pepinster, exerçant sa fonction dans la S.R.L. « Bénédicte JACQUES - Notaire », dont le siège social est à 4860 Pepinster, rue Félix Defays 13,
Téléphone : 087/46.02.51
Adresse mail : benedicte.jacques@notaire.be

DESCRIPTION DES BIENS

**COMMUNE DE PEPINSTER - Quatrième division -
Anciennement Wegnez - Division numéro 63083**

1/Un château sis Tribomont numéro 69 +, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 0186DP0000, pour une contenance de trois ares soixante centiares (360 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 :
1.812,00 €.



2/Un ensemble de bâtiments ruraux sis Tribomont numéro 69 +, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 0185SP0000, pour une contenance d'un are quatre-vingt-quatre centiares (184 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 : 285,00 €.

3/Un parc sis Tribomont, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 0185G2P0000, pour une contenance de trois hectares septante-deux ares vingt-neuf centiares (37.229 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 : 539,00 €.

4/Un parc sis Tribomont, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 0185F2P0000, pour une contenance d'un hectare quarante-quatre ares cinquante-six centiares (14.456 m²).

Revenu cadastral de base, selon matrice du 06 octobre 2023 : 209,00 €.

Aux titres de propriété, savoir les trois actes reçus par Maître Baudouin SAGEHOMME, alors Notaire à Andrimont-Dison, les 21 mars 1994, 28 novembre 1994 et 05 novembre 1997, transcrits comme mentionné dans l'origine ci-dessous, lesdits biens étaient décrits comme suit :

À l'acte du 21 mars 1994 :

« Commune de PEPINSTER/ Quatrième division/ WEGNEZ – Article 892 de la matrice cadastrale :

Un château avec parc et dépendances sis à Tribomont 69, cadastré section A numéros 186.D, 185.S, 185.Z et partie des numéros 185.Y et 185.V pour une contenance totale d'un hectare cinquante ares.

Tel que ce bien figure sous liseré rose au plan ci-joint dressé par Monsieur BERTRAND, géomètre-expert immobilier à Stembert pour la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes ARPENT » en date du vingt-et-un février mil neuf cent nonante-quatre. »

À l'acte du 28 novembre 1994 :

« Commune de PEPINSTER/ Quatrième division/ WEGNEZ – Article 892 de la matrice cadastrale :

Une parcelle de terrain sise à Tribomont, cadastrée section A partie des numéros 185.Y et 185.V pour une superficie de deux hectares vingt-sept ares septante-trois centiares.

Tel que ce bien figure sous liseré rose au plan ci-joint dressé par Monsieur BERTRAND, géomètre-expert immobilier à Stembert pour la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes ARPENT » en date du dix octobre mil neuf cent nonante-quatre. »

À l'acte du 05 novembre 1997 :

« Commune de PEPINSTER/ Quatrième division/ WEGNEZ :

Une parcelle de terrain partiellement boisée sise en lieu-dit Tribomont, cadastré section A partie du numéro 185.Y pour une superficie totale d'un hectare quarante-quatre ares cinquante-six centiares.

Tel que ces biens figurent sous liseré rose au plan ci-joint dressé par Monsieur BERTRAND, géomètre-expert immobilier à Stembert pour la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes ARPENT » en date du huit mai mil neuf cent nonante-sept. »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 €)**.

ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à cinq mille euros (5.000,00 €).

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

DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 17 juin 2024 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 25 juin 2024 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire **le vendredi 28 juin 2024 à 16 heures**.

PUBLICITE

Une publicité sera réalisée par :

- voie d'affichage sur le bien vendu,
- publications sur les sites internet suivants : immoweb.be, Notaire.be, biddit.be,

- affichettes avec photos remises aux amateurs

A l'occasion de la publicité, toute personne intéressée qui en manifesterait le souhait pourra obtenir, outre copie du présent cahier des charges, notamment copie des documents suivants relatifs aux biens et dont question ci-après :

- les documents cadastraux,
- les renseignements urbanistiques transmis par la Commune de Pepinster,
- les extraits issus de la Banque de Données de l'Etat des Sols,



- les extraits de la cartographie de la Région wallonne en matière de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

- le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique,
- le certificat de performance énergétique.

En cas de revente sur folle enchère, il sera fait une publicité semblable à celle prévue ci-avant.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mardi et jeudi de 15 h 30 à 17 heures, et ce à partir du mardi 14 mai 2024 sur rendez-vous pris avec l'étude.

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

SEANCE D'INFORMATION

Une séance d'informations, ouverte à tous les amateurs, aura lieu en l'Etude du notaire soussigné, 13 rue Félix Defays, à 4860 Liège, **le mercredi 12 juin 2024 à 17h00.**

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

JOUISSANCE – OCCUPATION

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

...
**V – ÉTAT DES SOLS – POLLUTION - CITERNES/RÉSERVOIRS
À HYDROCARBURES**

1) Assainissement des sols pollués

A. Informations disponibles

Pour chaque parcelle vendue, les quatre extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, numérotés 10586695 et datés du 16 avril 2024, énoncent ce qui suit :

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

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

• *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant ».

L'acquéreur sera informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le(s)quel(s) seront publié online en même temps que le présent cahier des charges.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Il n'est pas rapporté au Notaire que le vendeur soit titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Information circonstanciée

Le Notaire déclare, sans que l'acquéreur-adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

2) Citerne à hydrocarbure

Les adjudicataires sont informés de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois



(17/07/2003) relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout, d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Il est précisé que l'immeuble vendu dispose d'un réservoir à mazout d'une capacité supérieure à 3000 litres .

Par procès-verbal de contrôle dressé en date du 21 septembre 2023 par la société Certinergie, il a été constaté que l'étanchéité de la citerne était assurée mais pas sa conformité et qu'il fallait y remédier dans les 6 mois.

Une plaquette orange a été fixée et scellée sur la conduite de remplissage du réservoir le jour même dudit contrôle.

L'adjudicataire est informé qu'il devra

- faire réaliser les travaux nécessaires pour la mise en conformité de la citerne et de ses accessoires;
- faire réaliser une nouvelle visite de contrôle afin de faire constater que les manquements n'existent plus et que l'installation est conforme.

VI – PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 6O du RGPE.

Il est toutefois précisé aux adjudicataires que compte tenu de la présence d'une citerne à mazout d'une capacité supérieure à 3000 litres, une déclaration de classe 3 doit être sollicitée auprès de la Commune de Pepinster.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.

XI - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

Un certificat de performance énergétique des bâtiments portant le numéro de certificat 20231027015343 et se rapportant à l'appartement situé au dernier étage du château, a été établi par l'expert énergétique Certinergie, de Verlaine, en date du 27 octobre 2023.

Le bien est classé en catégorie G (639 Kwwh/m2.an).

Ledit certificat sera publié online en même temps que le présent cahier des charges et remis à l'adjudicataire à la signature de l'acte d'adjudication.

X - INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'attention des amateurs et de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, et notamment sur l'article deux cent septante-six bis dudit Règlement qui impose lors de toute vente d'une unité d'habitation :

- de faire exécuter une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé,

- de faire mention dans l'acte authentique de vente de la date du procès-verbal de contrôle et du fait que ce procès-verbal a été remis au nouveau propriétaire,

- de faire mention dans l'acte authentique de vente de la double obligation du nouveau propriétaire si l'installation électrique n'est pas conforme, savoir :

a) faire réaliser les travaux nécessaires pour la mise en conformité et la rénovation de l'installation électrique au regard des normes en vigueur ;

b) faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par le même organisme ou un autre organisme agréé afin de faire constater que les manquements n'existent plus et que l'installation électrique est conforme, et ce dans un délai mentionné sur ledit PV.

Le bien vendu a fait l'objet de deux procès-verbaux de contrôle en date du 21 septembre 2023 par la société Certinergie.

Les procès-verbaux de contrôle concluent que l'installation électrique n'est pas conforme.

Lesdits procès-verbaux seront remis à l'adjudicataire à la signature de l'acte d'adjudication.

L'adjudicataire est informé qu'il devra :

- communiquer immédiatement après l'adjudication ses coordonnées à l'organisme qui a effectué le contrôle, afin que ce dernier soit informé de l'identité du nouveau propriétaire ;

- faire réaliser les travaux nécessaires pour la mise en conformité et la rénovation de l'installation électrique au regard des normes en vigueur ;

- faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par le même organisme ou un autre organisme agréé afin de faire constater que les manquements n'existent plus et que l'installation électrique est conforme.

Pour le surplus, il est renvoyé au cahier des charges précité du 30 octobre 2023 dont toutes les clauses non contraires aux présentes restent d'application.

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

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

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL,

Etabli en mon étude à Pepinster, 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 Nous, Notaire.

