

CAHIER DES CHARGES

CONDITIONS DE VENTES

Conditions de vente

premier feuillet

Le vingt-neuf avril DEUX MIL VINGT-CINQ, je soussigné, Paul-Alexandre DOÏCESCO, notaire à la résidence de Gedinne, exerçant ma fonction dans la société à responsabilité limitée "SRL Paul-Alexandre DOÏCESCO, Notaires Associés", ayant son siège à 5575 Gedinne, Rue de Charleville 7, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique physique du bien décrit ci-dessous, à la requête de :
"**Daverdisse**" Commune, ayant son siège à 6929 Daverdisse (Haut-Fays), Grand-Place 1, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Neufchâteau sous le numéro BE 0206.565.656 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée par :

- Son bourgmestre Patricia PONCIN, domiciliée à Gembes, rue des Ecoles,
- Et sa directrice générale, Madame Cécile KIEBOOMS

Autorisés aux fins des présentes suivant délibération du Conseil communal du 26 mars 2025.

Nous avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par Nous, à la vente des biens suivants, savoir :

COMMUNE DE DAVERDISSE, deuxième division, HAUT-FAYS

Lot 1/ Une parcelle de terrain appartenant au Domaine Public, cadastrée suivant extrait cadastral récent section A numéro 1086AP0000 pour une contenance d'après mesurage ci-après relaté de 7 ares 6 centiares.

Tel que ce bien figure sous lot 1 au plan de mesurage ci-après relaté.

Ce lot comprend également la parcelle cadastrée suivant extrait cadastral section A numéro 423 EP000, d'une superficie de nonante centiares (90 ca).

Lot 2/ Une parcelle de terrain appartenant au Domaine Public, cadastrée suivant extrait cadastral récent section A numéro 1086BP0000 pour une contenance d'après mesurage ci-après relaté de 6 ares 78 centiares.

Tel que ce bien figure sous lot 2 au plan de mesurage ci-après relaté.

Numéro PRECAD : 84028/10108.

Plan - Mesurage

Tel que ces biens figurent au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le 23 septembre 2021 par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Yvan BARTHELMY à Bertrix; ce plan visé ne varietur par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte.

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

CAHIER DES CHARGES

La vente des lots prédécrits se réalisera aux clauses et conditions particulières ci-après mentionnées :

TITRE I – SOUMISSION

Présentation des soumissions - procédure

La vente aura lieu par soumission.

Les offres doivent être réalisées de manière individuelle, à savoir qu'une offre ne peut être réalisée que pour un lot.

Les offres doivent être **obligatoirement** rédigées sur le modèle d'offre ci-annexé. Aucune modification ne sera autorisée, **sous peine de nullité**.

Les offres doivent être fermes et définitives ; aucune condition suspensive de l'octroi d'un financement ne sera notamment tolérée.

Les frais que l'acquéreur sera tenu de payer (selon modalités ci-après décrites), ne peuvent pas être inclus dans le montant de l'offre.

Les soumissionnaires des lots seront tenus par leur offre jusqu'à la décision d'attribution des lots qui sera prise par le Collège communal dans les deux mois à compter du 12 juin 2025 ; passé ce délai sans acceptation de son offre par le vendeur, les soumissionnaires seront délivrés de toute obligation. Jusqu'à cette date, ils ne pourront se délier de leur offre, pour quelque raison que ce soit.

Les offres doivent être, **sous peine de nullité** :

CONCERNANT LE LOT 1 :

- SOIT **RECUES** en mains propres contre accusé de réception en l'étude du notaire Paul-Alexandre DOICESCO, à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7, sous enveloppe fermée mentionnant « **Offre commune de Daverdisse**», **pour le mardi 10 juin à 10h00 au plus tard**.

- SOIT **ADRESSÉES PAR RECOMMANDÉ et RECUES** en l'étude du notaire Paul-Alexandre DOICESCO à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7, **pour le mardi 10 juin à 10h00 au plus tard**. L'enveloppe contenant l'offre sera introduite dans une seconde enveloppe utilisée pour l'envoi.

CONCERNANT LE LOT 2 :

- SOIT RECUES en mains propres contre accusé de réception en l'étude du notaire Paul-Alexandre DOICESCO, à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7, sous enveloppe fermée mentionnant « Offre commune de Daverdisse», **pour le jeudi 12 juin à 10h00 au plus tard.**

- SOIT ADRESSÉES PAR RECOMMANDÉ et RECUES en l'étude du notaire Paul-Alexandre DOICESCO à 5575 Gedinne, rue de Charleville 7, **pour le jeudi 12 juin à 10h00 au plus tard.** L'enveloppe contenant l'offre sera introduite dans une seconde enveloppe utilisée pour l'envoi.

L'ouverture des offres sera publique en l'étude du notaire DOICESCO, à 5575 Gedinne, rue de Charleville, 7.

Cette ouverture se réalisera le 10 juin à 10h30 pour le lot 1 ; le 12 juin à 10h30 pour le lot 2.

Aucune offre ne sera acceptée si elle est inférieure :

- à vingt-huit mille euros (28.000,00) pour ce qui concerne le lot 1
- à trente-deux mille euros (32.000,00) pour ce qui concerne le lot 2

Conditions particulières de la vente

1. *« La vente aura lieu de gré à gré avec clause de réméré (option de rachat).*
2. *Les offres devront être formulées par une personne physique et seront adressées à l'étude du notaire désigné.*

Les candidats seront invités à « faire offre à partir de 28.000 euros pour le lot 1 et 32.000 euros pour le lot 2. »

3. *Hormis les droits recueillis en nue-propriété ou en usufruit dans une succession, l'acquéreur ne pourra pas être pleine propriétaire d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.*

Si un candidat acquéreur est déjà plein propriétaire d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sa candidature pourra être retenue mais avec obligation de revente du premier bien dans les cinq ans à dater de l'acquisition de son lot.

La preuve de l'absence de pleine propriété ou de l'engagement de revente dans le délai maximum de cinq ans précité, sera fournie par toute voie de droit, en ce compris une attestation sur l'honneur en ce sens.

4. *L'acquéreur devra établir, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition, qu'il est assujéti à l'impôt des personnes physiques en Belgique depuis au moins deux ans. La preuve en sera établie à suffisance par la production d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques correspondant à l'année d'imposition précédant celle de l'acquisition.*
5. *L'acquéreur ne peut se réserver la faculté d'élire command.*
6. *L'acquéreur s'engage, par la remise d'une attestation sur l'honneur en ce sens, à respecter les prescriptions en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et ce, en vue de la construction d'une habitation unifamiliale.*
7. *L'acquéreur s'engage à entamer de manière significative les travaux de construction d'une habitation dans les trois ans de la signature de l'acte authentique d'acquisition.*

8. *L'acquéreur s'engage à se domicilier dans le bien érigé sur le lot vendu pendant une période ininterrompue de dix ans à dater de la signature de l'acte authentique d'acquisition, sauf en cas de force majeure lié à une modification de la situation privée et personnelle de celui-ci (décès, divorce, séparation, mutation professionnelle).*

En cas de non-respect, par l'acquéreur ou ses ayants-droits à tout titre, de la condition prévue au point 7 ci-avant, la commune de Daverdisse dispose :

-soit du droit de reprendre le bien vendu dans son patrimoine et ce, par application de la faculté de réméré par laquelle la vente est annulée « ab initio » et le bien en cause est considéré comme n'ayant jamais quitté le patrimoine de la commune. Cette dernière remboursera alors le prix de vente, sans intérêts, les frais des actes d'acquisition et de reprise restant à charge de l'acquéreur ou à défaut de ses ayants-droits.

-soit du droit d'exiger de l'acquéreur le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à vingt pourcent (20%) du prix d'acquisition augmenté des frais d'acte.

En cas de non-respect, par l'acquéreur ou ses ayants-droits à tout titre, des autres conditions prévues ci-avant, la commune aura le droit d'exiger de l'acquéreur le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à vingt pourcent (20%) du prix d'acquisition augmenté des frais d'acte.

9. *Pour autant que les conditions ci-dessus soient remplies, les offres seront départagées sur base des critères suivants :*

9.1. *Le montant de l'offre : le maximum des points (10) est attribué à l'offre la plus élevée ; les situations suivantes sont à pondérer par la règle de trois, à savoir : 10 points x Montant déposé / Montant de l'offre la plus élevée.*

9.2. *À l'acquéreur rentrant dans les conditions de rémunération, à savoir les revenus moyens établis comme suit (pour info, revenus issus du Code wallon du Logement applicables au 01/01/22 majorés de 25%-base : revenu imposable globalement) :*

9.2.a *revenus isolé : maximum 63.100 euros par an, majoré de 5.000 euros par enfant à charge : 10 points ; entre 63.100 euros et 76.700 euros : 5 points ; supérieur à 76.700 euros : 1 point.*

9.2.b *revenus ménage : maximum 76.600 euros par an, majoré de 5.000 euros par enfant à charge : 10 points ; entre 76.600 euros et 88.500 euros : 5 points ; supérieur à 88.500 euros : 1 point.*

9.3 *suivant l'âge du(des) candidat(s) acquéreur(s) d'un même lot (lorsqu'une offre est signée par plusieurs candidats, c'est l'âge du candidat le plus jeune qui est retenu) : candidat âgé de moins de 35 : 10 points ; candidat âgé entre 35 et 45 : 5 points ; candidat âgé de plus de 45 : 1 point.*

9.4 *Domiciliation*

Le maximum (10) des points sera attribué à la demande introduite par le candidat :

- Soit qui est domicilié dans la commune de Daverdisse.*
- Soit dont le conjoint ou cohabitant légal est domicilié dans la commune de Daverdisse.*
- Soit, qui n'étant plus domicilié dans la commune de Daverdisse, y a néanmoins été domicilié pendant au moins 3 ans avant d'atteindre l'âge de 18 ans,*
- Soit qui exerce une activité professionnelle salariée ou indépendante sur le territoire communal (employeur ou entreprise ayant son siège social sur le territoire communal) depuis au moins 3 ans.*

- *Si les conditions de domiciliation visées ci-dessus ne sont pas rencontrées, la moitié (5) des points sera accordée à la demande : introduite par le candidat à laquelle sera jointe une attestation faisant état d'une domiciliation dans une commune belge limitrophe de la commune de Daverdisse.*
- 10. *Tous les frais de la vente seront à charge de l'acquéreur, en ce compris les éventuels frais d'équipement et frais de bornage des lots, lesquels seront répartis de manière équitable entre les différents lots à bâtir.*
- 11. *Les actes constatant la vente seront confiés à un Notaire, lequel se chargera de toutes les formalités préalables et consécutives à la passation des actes.*
- 12. *La Commune se réserve la faculté d'annuler la vente en cas d'offre jugée insuffisante et de procéder à une nouvelle vente.*
- 13. *En cas d'égalité de points obtenus au terme de l'analyse des offres suivant les critères susmentionnés, priorité sera accordée au candidat le plus jeune. »*

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par inscriptions sur les sites internet immoweb.be, immo.notaire.be et immovlan.be, par affiches, par une parution dans Vers l'Avenir et le Vlan, et ce endéans les 4 semaines précédant les séances d'ouverture des offres dont question ci-avant.

TITRE II - PAIEMENT

Frais et taxes

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de

- cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Paiement

Le paiement du prix et des frais interviendra à la signature de l'acte authentique de vente, par versement préalable en l'étude du notaire soussigné, laquelle interviendra dans les 4 mois à compter de l'acceptation des offres par le vendeur, sur proposition du notaire instrumentant.

TITRE III – CONDITIONS GÉNÉRALES :

Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de la signature de l'acte authentique par la prise de possession réelle.

A ce sujet, le vendeur nous a déclaré que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

Le vendeur s'est engagé à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

Panneaux publicitaires

Le vendeur nous a déclaré qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Charges

Le vendeur nous a déclaré que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Etat - Superficie - Servitudes

Le bien sera vendu dans l'état où il se trouve, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, ni du fait de vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, ni du fait de vices du sol ou du sous-sol, ni du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur nous a déclaré qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur nous a déclaré qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille.

Il est précisé que les renseignements urbanistiques fournis par la Commune de Daverdisse dont question ci-après mentionne que « les parcelles sont grevées d'une servitude d'égouttage n'empêchant pas la constructibilité des parcelles. »

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Conditions spéciales

Le vendeur nous a déclaré, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs, sous réserve des conditions particulières dont question ci-dessus.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

Urbanisme

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial, le vendeur nous a déclaré que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ni d'urbanisme non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable et qu'il n'existe pas d'engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV, §2, alinéa 1er dudit code,

Pour satisfaire aux mêmes prescriptions, Nous, Notaire soussigné, avertissons les candidats acquéreur :

- de ce qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, dudit code, ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

En outre, pour satisfaire aux dispositions du même Code, Nous, Notaire soussigné, avons demandé au Collège Communal de la Commune de Daverdisse, de communiquer les renseignements urbanistiques prévus par l'article D.IV.97 du Code, laquelle a répondu par courrier du 9 octobre 2023 lequel stipule respectivement littéralement ce qui suit :

« (1) Les biens en cause :

- 1° sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- 2° ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ;*
- 3° bénéficient d'un accès à une voirie communale (Rue de Vonêche) équipée en eau, en électricité, en égouttage et pourvue d'un revêtement solide ;*
- 4° sont situées en zone d'assainissement collectif ;*
- 5° sont situés dans une zone de prévention de captage éloignée arrêtée (type IIb) ;*
- 6° ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone Natura 2000.*

(2) Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

(3) Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.

(4) Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Aucun établissement « Seveso » n'est installé sur le territoire de la Commune de Daverdisse.

Les biens en cause ne sont pas repris en zone d'aléa d'inondation.

Les biens en cause ne sont pas traversés par un axe de ruissellement concentré.

Les parcelles en cause sont situées en Guide Régional d'Urbanisme-Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en site rural : « Accès aux personnes à mobilité réduite » et « Enseignes et dispositifs de publicité ».

Les parcelles sont grevées d'une servitude d'égouttage n'empêchant pas la constructibilité des parcelles. »

Le vendeur nous a déclaré en outre qu'à sa connaissance, le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une expropriation, ni d'un permis d'environnement.

Le vendeur nous a déclaré, conformément à l'article D.IV.99 ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Les candidats-acquéreurs sont invités à prendre leurs renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

Le vendeur nous a déclaré que le bien vendu n'a pas bénéficié d'une ou plusieurs modifications de destination suite à l'élaboration ou à la révision de tout ou partie du plan de secteur au sens de l'article D.VI.48 du CoDT.

Zone inondable

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du 26 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>, le vendeur nous a déclaré que le bien ne semble pas être situé en zone d'aléa d'inondation.

Pollution des sols

I. Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 19 février 2024 précise 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 installation 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 ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le propriétaire confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

L'adjudicataire sera interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), parmi les suivantes : « I. Naturel » « II. Agricole » « III. Résidentiel » « IV. Récréatif ou commercial » « V. Industriel ».

2) Portée

Le vendeur ne prend toutefois aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. Seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation reprises aux articles 6 à 10 du décret programme du 17 juillet 2018 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, pour le notaire, de notifier audit observatoire toutes ventes, acquisitions, échanges, donations en pleine propriété et apports à une personne morale, d'un « bien immobilier agricole » au sens du Code wallon de l'Agriculture, le vendeur interpellé à cet égard par le notaire instrument déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur le bien vendu et que le bien n'est pas situé en zone agricole ni dans le SiGeC en conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Zone à risque SEVESO

Le vendeur nous a déclaré que le bien vendu n'est pas situé dans le périmètre d'une zone vulnérable établie autour des établissements présentant un risque d'accident majeur.

Droit de préemption de la Région Wallonne

Le vendeur nous a déclaré que les biens vendus ne sont grevés ni d'une option d'achat, ni d'un droit de réméré, ni d'un droit de préemption ou de préférence.

Litiges

Le vendeur nous a déclaré qu'il n'existe aucun litige, procès ou opposition concernant le bien objet des présentes et ce, ni envers des tiers, (voisins, locataires, occupants,...) ni envers des administrations publiques. Tous litiges, procès ou opposition, antérieur à ce jour sera à la charge exclusive du vendeur, qui s'engage expressément à en supporter les frais et charges.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

TITRE IV - JURIDICTION-ADHESION-ELECTION DE DOMICILE

Les candidats-acquéreurs seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Les poursuites et contestations se rattachant à l'exécution des conditions de la vente seront soumises à la juridiction du Tribunal de Première Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Les soumissionnaires seront tenus de faire choix d'un domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Luxembourg; à défaut de quoi, ce domicile sera élu, de droit, en l'Etude du notaire soussigné.

Renseignements complémentaires :

Etude du Notaire Paul-Alexandre DOÏCESCO à Gedinne

Paul.doicesco@belnot.be
061/588.387
Compte tiers de l'étude BE30 3500 1382 1411.

Visites :

La visite des biens est libre.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

- a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.
- b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

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

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

DONT ACTE

Passé à Gedinne, en l'étude, à la date susmentionnée, et après lecture, signé par moi, notaire.