



SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 09 MARS 2023.

- PRÉSENTS :** M. Yves KINNARD, **Bourgmestre**
M. Albert MORSA, M. Eric VANDEVELDE, Mme Renée DARDENNE,
Échevins
Madame Marie-Anne PAQUE, **Présidente du CPAS**
M. David DOGUET, Mme Jacqueline BAUDUIN, Mme Louïsette
MAGNERY, M. Léon COULEE, Mme Catherine BERNAERTS, Mme
Marie-Madeleine NISEN, **Conseillers**
Mme Laurence MEENS, **Secrétaire de séance**
- EXCUSÉS :** M. Etienne DALOZE, M. Pierre-Alexandre NOUPRÉ, **Conseillers**
-

Point 1 - Marchés publics - Fourniture et pose d'une clôture rigide opaque au cimetière de Lincent - Approbation des conditions et du mode de passation

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 139.000,00 €) ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures, notamment l'article 90, 1° ;

Considérant le cahier des charges N° 2021-192 relatif au marché "Fourniture et pose d'une clôture rigide opaque au cimetière de Lincent" établi par l'auteur de projet ;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 32.276,57 € hors TVA ou 39.054,65 €, 21% TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, article 878/721-60 (n° de projet 20238781) et sera financé par emprunt ;

Considérant qu'une demande afin d'obtenir l'avis de légalité obligatoire a été soumise le 15 février 2023, le directeur financier a remis un avis positif avec remarque en date du 16 février 2023, libellé comme suit : *"Le projet de décision du conseil communal appelle la remarque suivante : Le montant estimé du marché est très proche du crédit budgétaire prévu à l'article 878/721-60. En cas d'offre supérieure à l'estimation, il conviendra d'augmenter le crédit budgétaire via une modification budgétaire avant attribution"* ;

Sur proposition du Conseil communal,

Après en avoir délibéré,

Par 8 voix pour et 3 abstentions (M J Bauduin, L Coulée, MM Nisen) au motif de l'inesthétisme de la clôture proposée

DECIDE

Article 1er - D'approuver le cahier des charges N° 2021-192 et le montant estimé du marché "Fourniture et pose d'une clôture rigide opaque au cimetière de Lincet", établis par l'auteur de projet. Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 32.276,57 € hors TVA ou 39.054,65 €, 21% TVA comprise.

Article 2 - De passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable.

Article 3 - De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, article 878/721-60 (n° de projet 20238781).

Point 2 - Programme communal de développement rural - Fiche projet 1.01 "Construction d'une maison-rurale d l'entité et aménagement de ses abords - Aménagement des abords en un espace de convivialité polyvalent - Approbation de la convention-faisabilité 2023

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le Décret du 6 juin 1991 et son arrêté relatif au Développement rural;

Vu le Décret du 11 avril 2014 relatif au Développement rural;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 13 novembre 2009 décidant d'initier une opération de Développement rural sur le territoire et de solliciter le Ministre de la Ruralité pour désigner l'aide d'un organisme accompagnateur ;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 27 octobre 2015 arrêtant les membres effectifs et suppléants de la Commission locale de développement rural ainsi que ses membres politiques ;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 26 avril 2018 approuvant le projet de programme communal de Développement rural ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 08 novembre 2018 approuvant le programme communal de développement rural de la commune de Lincet;

Considérant qu'un Programme communal de développement rural (PCDR) consiste en un ensemble coordonné d'actions de développement, d'aménagement et de réaménagement entreprises ou conduites en milieu rural par une Commune ;

Considérant que cet ensemble coordonné d'actions a pour objectif de revitaliser et restaurer un territoire communal, dans le respect de ses caractéristiques propres et de manière à améliorer les conditions de vie de ses habitants au point de vue économique, social et culturel ;

Considérant que le PCDR de Lincet a été élaboré suivant une méthode participative conformément au décret du 6 juin 1991 susvisé ;

Vu la fiche projet 1.01 du PCDR de Lincet portant sur 'la construction d'une maison rurale de l'entité et aménagement de ses abords ;

Considérant que ladite fiche projet a fait l'objet d'une convention-faisabilité

Considérant la délibération du Conseil communal du 10 septembre 2019 approuvant la convention faisabilité 2019 portant sur la construction d'une maison rurale de l'entité et aménagement de ses abords;

Considérant toutefois qu'au regard de l'importance des investissements sur fonds propres exigés par ledit projet, ce dossier n'a pas été poursuivi;

Vu l'arrêté ministériel du 10 septembre 2021 relatif à l'octroi de subvention par voie de convention pour la réalisation des projets inscrits dans des programmes communaux de développement rural ;
Vu la Circulaire ministérielle du 10 septembre 2021 relative à la mise en œuvre des programmes communaux de développement rural ;

Vu l'appel à projet 'Coeur de village' initié par le Gouvernement wallon à l'attention des communes de moins de 12.000 habitants et dont l'ambition est de soutenir les projets transversaux cohérents et adaptés à l'identité du territoire et visant à améliorer le cadre de vie;

Considérant que la Commission Locale de développement rural a été réactivée durant l'année 2022 ; que celle-ci a travaillé activement sur l'actualisation de cette fiche-projet notamment dans le cadre de l'appel à projet régional 'Cœur de village' en se penchant prioritairement sur l'aménagement des abords ;

Considérant que la candidature déposée dans le cadre de cet appel à projet n'a toutefois pas été retenue ;

Considérant l'opportunité de solliciter, pour cette fiche projet actualisée et validée par le Conseil communal en sa séance du 1er septembre 2022, une convention-faisabilité auprès du SPW - DGO3 - Département de la Ruralité et des Cours d'eau;

Considérant la réunion de coordination du 16 janvier 2023;

Considérant le courriel du SPW - DGO3 - Département de la Ruralité et des Cours d'eau - du 20 février 2023 marquant son accord de principe sur le projet de convention-faisabilité 2023 pour la fiche projet *FP.01 : Construction d'une maison rurale de l'entité et aménagement de ses abords en un espace de convivialité polyvalent*;

Considérant que chaque opération de $e^x = 1 + \frac{x}{1!} + \frac{x^2}{2!} + \frac{x^3}{3!} + \dots$, $-\infty < x < \infty$ rural faisant l'objet d'une convention de faisabilité est subsidiée par la région wallonne à concurrence de 80% sur la tranche inférieure à 500.000 €;

Considérant qu'il y a lieu d'approuver la convention-faisabilité pour la fiche projet précitée entre le Service Public de Wallonie et la Commune de Lincet;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1er - de marquer son accord sur la convention mentionnée ci-dessous:

Convention-faisabilité 2023

ENTRE

la Région wallonne, représentée par Madame Céline TELLIER, Ministre de l'Environnement, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité et du Bien-être animal, et ayant le Développement rural dans ses attributions, dont l'Administration compétente pour l'application de la présente convention est la Direction du Développement rural du Département du Développement, de la Ruralité et des Cours d'eau, et du Bien-être animal du SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, ci-après dénommés la Région wallonne, la Ministre et l'Administration, de première part,

Et

la Commune de LINCENT représentée par son Collège communal, ci-après dénommée la Commune, de seconde part,

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 08 novembre 2018 approuvant le programme communal de développement rural de la commune de LINCENT ;

Vu l'arrêté ministériel du 10 septembre 2021 relatif à l'octroi de subvention par voie de convention pour la réalisation des projets inscrits dans des programmes communaux de développement rural (PCDR);

Vu la circulaire ministérielle 2019/01 du 1er février 2019 relative au programme communal de développement rural (PCDR) ;

IL A ETE CONVENU

Article 1er - Objet de la convention

La Région wallonne réserve aux conditions de la présente convention, une subvention, d'une part, participant au financement des acquisitions éventuelles et d'autre part, sous forme de provision, contribuant aux premiers frais d'étude du programme des travaux repris à l'article 12.

Cette subvention est allouée à la Commune dans la mesure où les acquisitions et travaux concernés ne sont pas pris en charge par la Région wallonne en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 2 - Affectations

Les immeubles acquis ou qui font l'objet de travaux doivent porter, notamment, sur les objets suivants :

- 1° la promotion, la création et le soutien de l'emploi ou d'activités économiques dont les ateliers ruraux ;
- 2° l'amélioration et la création de services et d'équipement à l'usage de la population ;
- 3° la rénovation, la création et la promotion de l'habitat ;
- 4° l'aménagement et la création d'espaces publics, de maisons de village et d'autres lieux d'accueil, d'information, de rencontre, de maisons rurales et de maisons multiservices ;
- 5° la protection, l'amélioration et la mise en valeur du cadre et du milieu de vie en ce compris le patrimoine bâti et naturel ;
- 6° l'aménagement et la création de voiries et de moyens de transport et communication d'intérêt communal ;
- 7° la réalisation d'opérations foncières ;
- 8° l'aménagement et la rénovation d'infrastructures et équipements visant le développement touristique, l'énergie ou la cohésion sociale.

Article 3 - Cession de droits immobiliers

La Commune peut, par une convention préalablement approuvée par la Ministre louer les immeubles acquis, rénovés ou construits, ou établir sur eux des droits réels démembérés.

La convention est réputée approuvée si la Ministre ne s'est pas prononcée dans les deux mois de la réception de la demande d'approbation.

La Commune peut solliciter de la Ministre l'autorisation de céder la propriété d'un immeuble acquis, rénové ou construit à l'aide des subventions de développement rural.

Elle soumet à l'approbation du Ministre la convention de vente qui devra préciser l'affectation du bien, les conditions de son utilisation, les travaux éventuels de construction ou de rénovation qui doivent être exécutés ainsi que les délais dans lesquels ceux-ci doivent être accomplis. Ces obligations doivent être imposées à l'acquéreur.

En cas d'aliénation à la Région wallonne d'un immeuble acquis, rénové ou construit à l'aide de subventions de développement rural, le prix est diminué du montant de la subvention affectée à ce bien, adapté depuis sa liquidation en fonction de l'évolution de l'indice ABEX.

Article 4 - Achat de biens immobiliers

La Commune fait procéder à l'établissement de tout plan d'aménagement du périmètre concerné, de tout plan d'expropriation nécessaire et autres actes requis par la loi.

Les estimations de la valeur des immeubles sont réalisées conformément à l'article 17 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural.

En ce qui concerne les immeubles bâtis, les estimations seront ventilées de façon à faire apparaître distinctement la valeur du terrain et celle du bâtiment, ainsi que le montant des indemnités éventuelles.

Les acquisitions sont réalisées à l'initiative de la Commune. Les actes sont passés à l'intervention du Bourgmestre, du Comité d'Acquisition d'Immeubles du ressort, ou devant Notaire.

La procédure d'expropriation d'extrême urgence déterminée par la loi du 26 juillet 1962 pourra être appliquée.

Article 5 - Exécution des travaux

Les études et travaux sont soumis au régime en vigueur pour les marchés publics. Les adjudicataires sont désignés par la Commune. Sur rapport motivé, la Commune peut avoir recours à la procédure des travaux en régie.

Les documents d'avant-projet sont soumis à l'accord technique préalable de l'Administration.

Les cahiers des charges et documents de base d'adjudication, de même que la désignation des adjudicataires sont soumis à l'accord préalable de la Ministre.

Les réceptions provisoires sont délivrées avec l'accord de l'Administration. Cet accord ne préjuge en rien de la part contributive de la Région wallonne.

La Commune est tenue de prendre toutes mesures conservatoires utiles à l'égard des bâtiments à réhabiliter. Les travaux de préservation des immeubles acquis pourront être pris en considération pour le calcul de la subvention, pour autant qu'ils revêtent un caractère définitif et qu'ils soient entamés dans les 6 mois de la conclusion de la présente convention, ou de l'entrée en possession des biens.

Article 6 – Délai et validité de la convention

Le délai pour le dépôt du dossier de projet définitif à l'administration sera de **24 mois** à partir de la notification de la présente convention. Le même délai est d'application pour la réalisation des acquisitions.

A la demande expresse et motivée de la Commune, la Ministre peut décider de proroger ce délai d'une période unique de 12 mois. Ce délai, éventuellement prorogé selon les dispositions telle qu'indiquées, se doit d'être respecté. S'il ne l'est pas, la Ministre peut décider d'annuler la convention.

Article 7 - Subventions

7.1. Etude des travaux

La provision participant aux premiers frais d'étude du projet est fixée à 20.000 €.

Après approbation du projet définitif, un montant correspondant au maximum à cette provision pourra être versé sur base des pièces justificatives comptables correspondant aux versements effectués par la Commune en faveur de l'auteur de projet et sur présentation du dossier d'attribution du marché d'auteur de projet. Ce montant sera calculé au taux de maximum 80% du total des factures approuvées.

En cas d'abandon unilatéral, sans aucune justification dans le chef de la Commune, du projet faisant l'objet de la convention-faisabilité, les subsides et provisions versés jusqu'alors seront remboursés par la Commune. Cette dernière mesure est destinée à éviter la réalisation d'études et d'acquisitions non suivies de l'exécution des travaux attendus.

7.2. Acquisitions

7.2.1. La subvention de la Région wallonne est fixée à maximum 60% du coût réel de l'acquisition (frais légaux et taxes compris). Si le prix d'achat dépasse le montant de l'estimation telle que définie à l'article 17 alinéa 2 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural, la subvention sera limitée à maximum 60% de la valeur estimée (indemnités comprises) majorée des frais éventuels.

7.2.2. La subvention est liquidée sur présentation de 2 copies certifiées conformes de l'acte authentique d'acquisition et des rapports d'estimation.

Article 8 - Dispositions légales

Le chapitre V de la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des communautés et des régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes, est applicable à la présente convention.

La Commune s'engage à respecter scrupuleusement les dispositions légales relatives aux marchés publics, à faire exécuter et à surveiller consciencieusement les études et travaux de manière à éviter les retards ou surcoûts inutiles et enfin à poursuivre l'opération de développement rural jusqu'à son terme dans la mesure où les crédits lui sont alloués par la Région wallonne.

A défaut, pour la Commune de respecter les obligations mises à sa charge en exécution de la présente convention et du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural, Madame la Ministre ayant le Développement rural dans ses attributions, sur proposition de l'Administration se réserve le droit de ne pas libérer ou de récupérer tout ou partie du montant des subsides alloués, adapté en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Madame la Ministre ayant le Développement rural dans ses attributions, sur proposition de l'Administration, pourra notamment exiger, après un délai de 5 ans, le remboursement des sommes liquidées pour l'acquisition des biens qui n'ont pas fait l'objet de travaux, sauf si ceux-ci n'ont pu être exécutés du fait de la Région wallonne.

Article 9 - Comptabilité

La Commune tiendra une comptabilité des recettes et des dépenses du projet dans un registre distinct ou dans une section distincte de sa comptabilité budgétaire.

En cas de vente d'un bien, les subventions perçues sur celui-ci seront affectées à la poursuite de l'opération conformément à l'article 21 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural. A défaut d'affectation dans un délai d'un an à dater de l'acte de vente, la Commune remboursera à la Région wallonne la part de subvention afférente à l'immeuble cédé.

Un pourcentage des bénéfiques du projet équivalent à celui du taux effectif de la subvention accordée sera affecté pour financer d'autres projets du PCDR, conformément à l'article 21 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural. Les sommes non affectées dans un délai d'un an seront versées à la Région wallonne.

Par bénéfice, il faut entendre les recettes brutes (loyers, droits réels membrés ou démembrés) diminuées des coûts d'entretien et de grosses réparations des immeubles concernés.

Article 10 - Rapport et bilan

Conformément à l'article 24 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural, la Commune établit un rapport annuel sur l'état d'avancement de l'opération de développement rural et adresse ce rapport avant le 31 mars de l'année qui suit à l'Administration ainsi qu'au Pôle Aménagement du territoire.

Le rapport en cause mentionne notamment :

- Les états d'avancement financiers des acquisitions et travaux réalisés au cours de l'année (factures payées, subsides reçus) ;
- La situation du patrimoine acquis et/ou rénovés avec les subventions de développement rural ;
- Le relevé des recettes provenant de la location des immeubles cités ci-dessus ;

- Le produit des ventes de biens acquis, construits ou rénovés avec des subventions de développement rural ;
- Des propositions de réaffectation des recettes et produits sur base d'une déclaration sur l'honneur de la commune.

Des informations complémentaires à propos du rapport annuel sont disponibles sur le Portail de l'Agriculture wallonne, à la page <https://agriculture.wallonie.be/rapport-annuel>.

Article 11 - Commission locale

La Commune est tenue d'informer et de consulter régulièrement la Commission locale de développement rural instituée en application des articles 5 et 6 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural.

L'Administration sera invitée aux réunions de la Commission.

Article 12 - Programme

Le programme global de réalisation relatif à cette convention-faisabilité porte sur le projet suivant :

- **FP I.01 : Construction d'une Maison rurale de l'Entité et aménagement de ses abords en un espace de convivialité polyvalent**

Selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 septembre 2021, les taux et plafonds de ce projet relèvent de la catégorie 2 "Espaces publics dédiés à la convivialité".

Suivant une première estimation, le programme des travaux et l'intervention du développement rural s'évaluent comme suit :

FP1.0. : Construction d'une maison rurale de l'entité et aménagement de ses abords: Aménagement des abords en un espace de convivialité polyvalent Catégorie de projet: 2 COMMUNE DE LINCENT	TOTAL	PART DEVELOPPEMENT RURAL		PART COMMUNALE	
Travaux (DR à 80 %) Plafond Catégorie 2 atteint =>	500.000,00€	80%	400.000,00 €	20%	100.00,00€
Travaux (DR à 0%)	15.234,94€	0%	0,00 €	100%	15.234,94€
Honoraires à 10 % (DR à 0%)	51.523,49€	0%	0,00 €	100%	51.523,49€
TOTAL EURO (TFC)	566.758,43 €				

Le coût global est estimé à 566.758,43 € tous frais compris.

Conformément aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 septembre 2021, pour un projet relevant de la catégorie 2, le subside calculé au taux de 80% sur une assiette de subvention maximum de 500.000,00 € est plafonné à 400.000,00 €.

La provision est fixée à 20.000,00 €.

En annexe et faisant partie intégrante de la présente convention figurent le programme financier relatif à cette provision, la fiche projet n°1.01 actualisée du PCDR et ses annexes.

Fait en double exemplaire à NAMUR, le

POUR LA COMMUNE :		POUR LA REGION WALLONNE :
La Directrice Générale,	Le Bourgmestre,	Le Ministre de l'Environnement, de la Nature, de la Forêt,
Laurence MEENS	Yves KINNARD	de la Ruralité et du Bien-être animal, Céline TELLIER

Article 2 - de transmettre trois exemplaires de la présente délibération au Service Public de Wallonie
- DGO3 - Département de la Ruralité et des Cours d'eau - Avenue Prince de Liège 7 à 5100 Jambes.

Point 3 - Programme communal de développement rural - Modification de la composition de la Commission locale de développement rural - Décision

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le Décret du 6 juin 1991 et son arrêté relatif au Développement rural;

Vu le Décret du 11 avril 2014 relatif au Développement rural;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 13 novembre 2009 décidant d'initier une opération de Développement rural sur le territoire et de solliciter le Ministre de la Ruralité pour désigner l'aide d'un organisme accompagnateur ;

Vu la convention passée avec la Fondation rurale de Wallonie pour l'accompagnement par cette dernière de l'opération de développement rural dans le cadre des missions d'intérêt public qui lui sont attribuées par l'Exécutif régional wallon;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 27 octobre 2015 arrêtant les membres effectifs et suppléants de la Commission locale de développement rural ainsi que ses membres politiques ;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 26 avril 2018 approuvant le projet de programme communal de Développement rural ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 08 novembre 2018 approuvant le programme communal de développement rural de la commune de Lincent;

Considérant que dans le cadre de la relance de la Commission locale de développement rural durant l'année 2022 il a été constaté un faible taux de participation des membres de ladite Commission;

Vu les démarches entamées auprès des membres de la CLDR n'ayant plus participé aux réunions de ladite commission leur demandant de manifester leur souhait de poursuivre leur engagement dans la CLDR;

Vu les démarches entamées auprès des citoyens les invitant à rejoindre la Commission locale de développement rural;

Sur proposition du Collège communal,

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1er - d'acter la démission des membres suivants:

Monsieur BOYEN René

Monsieur BRUYLANDT Johan

Monsieur CAZEJUST Gilles

Madame COMPERE Christiane

Monsieur COUTELIER Albert

Madame DELARBRE BEATRICE
Madame DEWAEL Marie
Monsieur DOCQUIER Alain
Monsieur FLEUSSU Benoit
Madame GENAUX Véronique
Monsieur JONEs Roger
Madame LOOZE Marie-Anne
Monsieur NEYTS Alexis
Monsieur PEETERSILLE Benoit
Madame RETORRE Alice
Madame STAPELLE Francine
Monsieur STEEVENS Peter
Monsieur SUYS Eric
Monsieur TOEGERS Cédric
Monsieur WINANDY Damien
Monsieur WINNEN Olivier

Article 2 - D'acter la liste officielle des membres de la CLDR:

Président : Monsieur Albert MORSA
Vice-Présidente : Madame Marie-Anne PAQUE

Effectifs (10)

1. Boesmans Christiane
2. Brassinne Margareth
3. De Decker Jean-Philippe
4. Falaise Colette
5. Huchant Thierry
6. Lecocq Anny
7. Petre Yves
8. Rousseau Bauduin
9. Terwagne Alain
10. Vandenwouwer Jean-Marie

Suppléants (10)

1. Craninx Jean-Louis
2. Cools Jérôme
3. Fontaine Olivier
4. Barbaix Thibaut
5. Algrain Viviane
6. Michiels Arnaud
7. Smet François
8. Slowack Sébastien
9. Timmermans Mélina
10. Van Melkebeke Olivier

Article 3 - de désigner les représentants des groupes politiques,

1. majoritaires présents au sein du Conseil communal:

Effectif : Albert MORSA

Suppléant: David DOGUET

Effectif: Marie-Anne PAQUE

Suppléant: Catherine BERNAERTS

2. de l'opposition présents au sein du Conseil communal:
Effectif: Jacqueline BAUDUIN
Suppléant: Marie-Madeleine NISEN

Article 4 - de transmettre la présente délibération à:

- Madame la Ministre en charge de la ruralité
- La direction du SPW DGO3 - ruralité
- La Fondation rurale de Wallonie

CHARGE le Collège communal de l'exécution de la présente décision.

Point 4 - Patrimoine - Vente du presbytère de Racour - Désaffectation et vente du bien - Décision

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu la Loi organique du 18 germinal en X (8 avril 1802);

Vu l'article 92 du Décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les presbytères;

Vu la circulaire du 23 février 2016 du SPW DGO5 concernant les Opérations immobilières des Pouvoirs locaux;

Vu le plan de division dressé le 6 novembre 2022 par le géomètre expert Monsieur Benjamin Masson;

Vu l'ancien presbytère sis rue Saint Christophe 2 à Racour, cadastré A402p, lot 1, et le terrain à bâtir adjacent cadastré A403p, lot 2;

Considérant que les biens appartiennent à la commune de Lincet pour les avoir acquis en un seul lot aux termes de l'acte reçu le 28 juin 1822 par Maître Melchior Henri Janfsen, Notaire à Meldert;

Vu l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française du 23 septembre 1988 classant le bien comme monument 'en raison de leur valeur historique et artistique, les façades, la toiture, le mur de clôture et le portail du presbytère de Racour;

Vu la décision du Conseil communal adoptée en sa séance du 16 mars 2012 marquant son accord de principe de la vente du terrain adjacent (actuel lot 2);

Considérant l'impossibilité économique de la Commune de pourvoir aux travaux nécessaires à la réhabilitation du bien;

Considérant qu'il convient toutefois de veiller à la préservation du bien pour ses qualités historiques et architecturales; qu'en conséquence des conditions seront fixées au cahier des charges afin que le bien soit restauré conformément aux dispositions légales;

Vu le procès-verbal de la réunion du 29 mars 2022 du Conseil de la Fabrique d'Eglise de Racour actant la décision de 'demander à l'évêché de renoncer à l'emploi de l'immeuble comme presbytère et de le rendre à son propriétaire, la commune";

Vu le procès-verbal de la réunion du 10 août 2022 du Conseil de la Fabrique d'Eglise de Racour actant le transfert du siège social de la Fabrique d'Eglise à l'Eglise de Racour;

Vu la demande de désaffectation du culte du bien adressée le 02 septembre 2022 par la Commune de Lincet à l'Evêché de Liège;

Vu la réponse émise en date du 13 octobre 2022 par l'autorité diocésaine marquant son accord pour la désaffectation au culte du presbytère de Racour;

Vu la demande de désaffectation, accompagnée de l'accord de l'Evêché de Liège, adressée par la Commune de Lincet au Ministre de tutelle, SPW 'intérieur action social';

Vu les réponses réceptionnées par courriel les 19 et 20 décembre 2022 de l'autorité de tutelle laquelle précise que la décision de désaffectation revient à la Commune et non à la Région qui n'exerce alors qu'une tutelle en cas de recours ou de réclamation;

Vu le marché de services portant sur "la mission d'évaluation d'un bien immeuble sis rue Saint Christophe" N°2022-206 attribué par le Collège en sa séance du 1er juin 2022 à l'étude notariale Charles & Réginald Wauters & Hélène Bachy Notaires associés, Chemin des Dames 24 à 4280 Hannut;

Vu le rapport d'évaluation établi par l'étude notariale Wauters et Bachy de Hannut;
Considérant que le montant estimé pour le bien bâti (presbytère) est évalué à 325.000 € et le terrain à bâtir adjacent à 195.000 €;
Vu le cahier des charges établi par l'étude notariale Wauters & Bachy de Hannut fixant les conditions de vente;
Considérant le caractère exceptionnel du bien et le classement dont il fait l'objet, il est conseillé de procéder à une vente online sur biddit.be;
Considérant que cette procédure permet d'une part de garantir toute la transparence exigée par la vente d'un bien appartenant à une autorité publique et d'autre part d'assurer une publicité la plus large possible de la vente du bien;
Vu l'article L1311-5 du CDLD libellé comme suit : 'Le Conseil communal peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à ce sujet une résolution motivée";
Considérant qu'au regard de la qualité architecturale du bien et le classement de celui-ci, le rapport d'évaluation de celui-ci méritait d'être plus étoffé et a nécessité des recherches plus importantes;
Considérant l'établissement du cahier des charges de vente établi par l'étude notariale Wauters & Barchy;
Considérant que des mesures de publicité sont nécessaires afin de procéder à la vente dudit bien;
Considérant qu'il importe de porter ces frais au budget extraordinaire;
Considérant l'objectif de procéder à la vente suivant le calendrier du marché immobilier à savoir avant la période estivale;
Considérant qu'aucun article budgétaire n'a été prévu au budget extraordinaire 2023;
Considérant que le montant à inscrire à l'article 773/733-60 au budget extraordinaire 2023 lors de la prochaine modification budgétaire s'élève à 12.000 €
Vu l'avis de légalité du Directeur financier sollicité le 28 février 2023;
Considérant que celui-ci n'a pas émis d'avis;
Sur proposition du Collège communal,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

A l'unanimité

Article 1er - de procéder à la désaffectation du Culte du Presbytère de Racour, sis Rue Saint Christophe 2 à Lincen.

par 9 voix pour et 2 voix contre (MMes J Bauduin, MM Nisen) au motif que le Collège n'a pas examiné toutes les solutions possibles pour éviter la vente de ce patrimoine à valeur architectural et historique. Tout comme le secrétaire de la FE, nous regrettons toutes les occasions manquées et gâchées pour mettre en place un projet social ou culturel au profit des habitants pour lesquels des subsides auraient pu être obtenus.

Article 2 - de procéder à la vente du Presbytère de Racour sis rue Saint Christophe 2 à Lincen conformément aux dispositions reprises dans le cahier des charges repris ci-après:

WAUTERS & BACHY

Notaires associés à Hannut

AL / 40-00-0412/022 / COMMUNE DE LINCEN (Expertise bien et cahier de charges vente biddit St-Christophe à RACOUR)

Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le*

Je soussignée, Maître **Hélène BACHY**, notaire à la résidence de Hannut, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

La **Commune de LINCENT** dont l'administration est située à 4287 Lincet, rue des Écoles, 1, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0207.378.080.

Représentée conformément à l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, par :

- Monsieur **Yves KINNARD**, Bourgmestre, domicilié à 4287 Lincet, rue de la Station 112 ;

Nommé à cette fonction pour une délibération du Collège communal en date du 3 décembre 2018 dont une copie restera ci-annexée.

- Madame **Laurence MEENS**, Directrice Générale, domiciliée à 4280 Hannut, rue du Coquiamont 14.

Nommée à cette fonction pour une délibération du Collège communal en date du 8 décembre 2022 dont une copie restera ci-annexée.

Agissant tous deux pour et au nom de la Commune de Lincet en vertu d'une part d'une délibération du Conseil communal de la Commune de Lincet en date du * et d'autre part en vertu d'une délibération du Collège communal du *, dont les extraits conformes demeureront chez le notaire soussigné.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Maître Reginald WAUTERS et Maître Hélène BACHY, notaires associés
Chemin des Dames 24
4280 Hannut

Description des biens

Lot 1 :

COMMUNE DE LINCENT - troisième division - RACOUR

Un ancien presbytère sur et avec terrain situé Rue Saint-Christophe numéro 2, cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, **section A, numéro 0402AP0000 et partie du numéro 0403AP0000**, d'une superficie mesurée de vingt-trois ares soixante-six centiares (23a 66ca).

Identifiant parcellaire réservé : 0992AP00000

PLAN :

Tel que ce bien figure sous **teinte jaune et LOT A** au plan de division dressé le 16 novembre 2022 par le géomètre expert Monsieur Benjamin MASSON, à Orp-Jauche, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations sous le numéro de référence 64062-10085

Ce plan visé ne varietur par les parties et nous Notaire, restera annexé au présent acte mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale. Les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 3.30 du nouveau Code civil.

Lot 2 :

COMMUNE DE LINCENT - troisième division - RACOUR

Une parcelle de terrain située à front de la rue de l'Yser, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, **section A, partie du numéro 0403AP0000**, d'une superficie mesurée de vingt-sept ares trente-quatre centiares (**27a 34ca**).

Identifiant parcellaire réservé : 0992BP0000

PLAN :

Tel que ce bien figure sous **teinte bleue et LOT B** au plan de division dressé le 16 novembre 2022 par le géomètre expert Monsieur Benjamin MASSON, à Orp-Jauche, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations sous le numéro de référence 64062-10085, dont question ci-avant.

Lot 3 : Réunion des lots 1 et 2

COMMUNE DE LINCENT - troisième division - RACOUR

1/ Un ancien presbytère sur et avec terrain situé Rue Saint-Christophe numéro 2, cadastré ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, **section A, numéro 0402AP0000 et partie du numéro 0403AP0000**, d'une superficie mesurée de vingt-trois ares soixante-six centiares (**23a 66ca**).

Identifiant parcellaire réservé : 0992AP0000

2/ Une parcelle de terrain située à front de la rue de l'Yser, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an, **section A, partie du numéro 0403AP0000**, d'une superficie mesurée de vingt-sept ares trente-quatre centiares (**27a 34ca**).

Identifiant parcellaire réservé : 0992BP0000

PLAN :

Tels que ces biens figurent respectivement d'une part sous **teinte jaune et LOT A** et d'autre part sous **teinte bleue et LOT B** au plan de division dressé le 16 novembre 2022 par le géomètre expert Monsieur Benjamin MASSON, à Orp-Jauche, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations sous le numéro de référence 64062-10085, dont question ci-avant.

Revenu cadastral global (lot 3), avant division : six cent soixante-quatre euros (664€).

À titre informatif, les lots 1 et 2 sont décrits comme suit au titre de propriété étant l'acte reçu le 28 juin 1822 par Maître Melchior Henri JANFSEN, Notaire à Meldert :

« L'ancienne maison presbytérale de Racour avec les bâtiments et dépendances, cours, jardin et autres appendance et dépendances, formant le tout un ensemble d'une contenance de cinquante neuf perches ou un demi bonnier environ situé au dit Racour, joignant du levant à Jean Maison, du midi à Barthelemy Woutours, du couchant au chemin, du nord à Cans ; tel que le tout se compose et se poursuit, et dont le vendeur étant propriétaire du chef d'acquisition. »

Ci-après dénommés « **le(s) bien(s)** ».

La description des biens 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

Les biens appartiennent à la Commune de Lincen, prénommée, comparante aux présentes, pour les avoir acquis en un seul lot aux termes de l'acte reçu le 28 juin 1822 par Maître Melchior Henri JANFSEN, Notaire à Meldert.

Observations et remarques concernant l'origine de propriété et la désaffectation au culte du bien :

Suite à nos recherches et sur base des informations qui nous ont été communiquées par les différentes organisations, il a été relevé ce qui suit:

- A l'origine, l'ensemble du bien appartenait en vertu d'un acte du 28 juin 1822, à la Commune de Racour.

- Toutefois, lors de l'établissement de l'administration du cadastre, à savoir en 1834, le bien fut repris dans les registres de cette administration comme propriété de la Fabrique d'Eglise de Racour.

Le cadastre est une administration purement fiscale, et les renseignements qu'il émet sont donnés à titre d'indication et non pas en qualité de titre de propriété. Dès lors, le presbytère pourrait être considéré comme appartenant toujours à la Commune

- Il semble actuellement impossible de trouver quel aurait été le lien juridique de ce transfert de la Commune vers la Fabrique d'Eglise.

- Malgré toutes les recherches effectuées auprès des diverses administrations (cadastre, enregistrement, hypothèque), ces dernières ne parviennent pas à fournir un élément objectif précisant à qui appartient définitivement le presbytère.

- Tant la Commune que la Fabrique d'Eglise ont revendiqué la propriété exclusive des biens prédécrits.

- Après de nombreuses discussions, aux termes d'un procès-verbal de réunion du 29 mars 2022 de la Fabrique d'Eglise de Racour, celle-ci a notamment décidé ce qui suit :

« Aspect « propriété du presbytère », objet premier de la réunion. Jo refait l'historique du dossier et propose de passer au vote. A savoir de demander à l'évêché de renoncer à l'emploi de l'immeuble comme presbytère et de le rendre à son propriétaire, la commune.

Le bourgmestre relativise l'urgence de la décision puisqu'une convention de 6 mois renouvelable empêchera tout projet. Le conseil, à l'unanimité, décide toutefois de passer au vote. Tous les membres marquent leur accord de restitution à la commune, sauf le secrétaire qui regrette amèrement toutes les occasions manquées et gâchées pour mettre en place avec la commune un projet social ou culturel au profit des habitants. Il se rattache à la faible lueur d'espoir laissée par le bourgmestre.

Au cours des mois à venir, il s'agira donc de décider une autre domiciliation pour la Fabrique d'église ainsi qu'un endroit pour déposer les archives et autres objets de culte. »

- Aux termes d'un procès-verbal de réunion du 10 août 2022 de la Fabrique d'Eglise de Racour, celle-ci a pris les décisions suivantes :

« 1. Le siège social de la Fabrique d'église sera transféré à L'église de Racour, rue Saint-Christophe, 8+, 4287 Racour (Lincet). Une boîte aux lettres sera apposée sur le premier pilastre de l'allée menant à l'église ;

2. La vie paroissiale, en ce compris les différents organes nécessaires à son fonctionnement, notamment la Fabrique d'église et le Comité paroissial, se déplacera à « L'Oasis » (anciennement Abri Sainte-Thérèse ; salle paroissiale), 31, rue de Landen, 4287 Racour (Lincet) ;

3. Les archives seront transférées en l'église (sacristie de gauche à aménager ; jubé également à aménager après liquidation des anciennes chaises en très mauvais état qui s'y trouvent encore). Un endroit pour la collection des chasubles pourrait également y trouver place. »

- En date du 02 septembre 2022, la Commune de Lincet a transmis à l'évêché de Liège la demande de désaffectation du culte du bien.

- Par courrier du 13 octobre 2022, l'autorité diocésaine (à savoir le directeur de l'évêché de Liège, Monsieur Philippe LAMALLE, et le Vicaire général, le Chanoine Eric de BEUKELAER) a donné son accord pour la désaffectation au culte du presbytère de Racour.

- La Commune a transmis sa demande accompagnée dudit accord au Ministre des Pouvoirs Locaux de la Région Wallonne.

- Par mails des 19 et 20 décembre 2022, Monsieur SOYEZ, du Service Public de Wallonie, intérieur action social, a précisé que la décision de désaffectation revient « à la Commune et non à la Région qui n'exerce alors qu'une tutelle en cas de recours ou de réclamation. »

- Par délibération du * mars 2023 du Conseil communal, la Commune de Lincet a confirmé la décision de désaffectation au culte du presbytère de Racour.

En conséquence, la Fabrique d'Église de Racour ne revendique plus de droit de propriété sur ledit bien, conformément aux différentes décisions prises par cette dernière ainsi qu'au bénéfice de la condition spéciale mentionnée ci-après.

Intervient aux présentes, la « **FABRIQUE D'ÉGLISE SAINT-CHRISTOPHE À RACOUR** », ayant son siège place Saint-Christophe 181 à 4287 Racour, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE 0211.416.448.

Ici représentée par son bureau des Marguilliers, pour lequel interviennent aux présentes :

*- Son président, Monsieur Joseph ROOSEN, domicilié à 4287 Lincet (Racour), rue de Linsmeau 55 ;

*- Son secrétaire, Monsieur Guy NYSSSEN, domicilié à 4287 Lincet (Racour), rue de Linsmeau 38 ;

*- Son trésorier, Monsieur Jean-Louis HOBÉ, domicilié à 4287 Lincet (Racour), rue Bénédiciale 25.

Agissant aux présentes en vertu de la délibération du Conseil de ladite Fabrique d'Église Saint-Christophe à Racour en date du *, ayant reçu en outre l'avis favorable de l'Évêché de la Province de Liège en date du 13 octobre 2022*, conformément aux articles 60 et 62 du Décret des 18 germinal an X et 30 décembre 1809 (concernant les Fabriques d'Églises) et au Décret du 13 mars 2014 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et diverses dispositions relatives à la tutelle sur les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus.

Afin de, pour autant que de besoin, :

- confirmer et reconnaître que les biens objet des présentes appartiennent à la Commune de Lincet et non à la Fabrique d'Église Saint-Christophe à Racour ;
- *renoncer à toute revendication de propriété à l'égard desdits biens.*

Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- En ce qui concerne le lot 1 : trois cents dix mille euros (310.000€) ;
- En ce qui concerne le lot 2 : cent quatre-vingt mille euros (180.000€) ;
- En ce qui concerne le lot 3 : quatre cents nonante mille euros (490.000€).

Enchère minimum

Pour chacun des lots prédécrits, après avoir obtenu une enchère correspondant au minimum à la mise à prix, l'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) 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

Concernant le lot 1 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le lundi 12 juin 2023 à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mardi 20 juin 2023 à 13h00**, 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.

Concernant le lot 2 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le lundi 12 juin 2023 à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mardi 20 juin 2023 à 13h00**, 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.

Concernant le lot 3 :

Le jour et l'heure du **début des enchères est le mardi 13 juin à 13h00.**

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères est le mercredi 21 juin à 13h00**, 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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le ** à ** heures.

Visites

Lots 1 et 3 : Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous. L'étude communiquera les coordonnées des candidats-acquéreurs à Monsieur Yves KINNARD, bourgmestre de la Commune de Lincet, qui leur fixera ensuite un rendez-vous. Les visites seront réalisées par un ou une représentant(e) de la Commune de Lincet (en principe Monsieur Yves KINNARD, Bourgmestre, et/ou le 1er Echevin en charge des bâtiments communaux).

Lot 2 : Compte-tenu de la nature du lot, à savoir un terrain, aucune visite ne sera organisée pour le lot 2.

Réunion d'information

Une réunion d'information sera réalisée en l'étude WAUTERS & BACHY, en présence de la Commune de Lincet, le * à *h..

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite :

- sur les sites Internet suivants: Immoweb, Immo.notaire.be, Immovlan.be et le site particulier de l'étude WAUTERS & BACHY; la vente elle-même se fera exclusivement sur le portail www.biddit.be.
- Dans les journaux :
 - La Libre Immo : trois publications relatives uniquement au presbytère ;
 - Le soir Immo : trois publications relatives uniquement au presbytère ;
- Dans la revue L'Eventail : deux publications relatives uniquement au presbytère.

Éventuellement, pour la revente sur folle enchère, il sera fait la même publicité que celle prévue ci-dessus.

Jouissance – Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du lot acquis 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 lot acquis des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, le vendeur demeurera gardien de son bien, et, sans préjudice de ce qui est dit ci-dessous à propos du transfert des risques, il aura à délivrer le bien à l'adjudicataire dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'adjudication.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat des biens – Vices

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun

recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance

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'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

À l'exception de ce qui est dit ci-avant, le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Le vendeur déclare que le titre de propriété étant l'acte reçu le 28 juin 1822 par le notaire Melchior Henri JANFSEN, notaire à Meldert, contient les conditions spéciales suivantes :

« Pour [mot illisible] la dite commune à Racour jouit indivisément et a toujours, à dater de ce jour d'hui de la dite maison, jardin, appendices et dépendances, et employer le tout à l'usage du Prêtre ou curé qui exercera au dit lieu les fonctions pastorales du culte catholique sans que la dite maison et dépendances, puisse être destinée ni employée à aucun autre usage, condition sans l'accomplissement de laquelle la présente vente n'aurait pas eu lieu. »

Il est précisé que la désaffectation au culte du presbytère, conformément à la procédure dont question ci-avant, est réalisée en accord avec l'évêché de Liège et la Fabrique d'Eglise de Racour.

La Commune a, par décision, du*, confirmé la désaffectation au culte du bien.

En conséquence, eu égard à toutes les précisions reprises ci-avant concernant la procédure de désaffectation au culte, il est présentement constaté que l'affectation du bien à usage de prêtre/curé n'est plus d'application.

De la sorte, la condition spéciale stipulée ci-dessus reprise dans l'acte du 28 juin 1822 est devenue sans objet.

Division :

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales à l'exception de ce qui suit résultant de la division dont font partie les lots 1 et 2 objets des présentes :

La division de l'ensemble immobilier est de nature à provoquer entre les différents lots nés avec celle-ci, l'existence de servitude(s) par destination du propriétaire, dès lors que :

- il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique),
- ces servitudes sont apparentes, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces,
- lorsque ces lots appartiendront à des propriétaires différents.

Extension conventionnelle :

Ce principe vaut :

- comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents,
- et par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des lots/immeubles, eux-mêmes.

Application :

Sont notamment concernés :

- les vues et jours,

- les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares, gaz, électricité, téléphone, ...).

L'adjudicataire de chaque lot devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire de chaque lot est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

L'adjudicataire de chaque lot est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Dispositions administratives

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
- le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. Informations circonstanciées

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV. 100 du CoDT, le vendeur déclare, notamment sur la base d'une lettre adressée par **la Commune de Lincet le 30 août 2022**, mis à la disposition de tout amateur, que :

2.1 Plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

Les biens sont situés au plan de secteur de Huy-Waremme en **zone d'habitat à caractère rural**.

2.2. Guide régional d'urbanisme

Les biens **sont soumis** à l'application des règlements régionaux d'urbanisme repris dans le Guide Régional d'urbanisme visé à l'article D.III.1 et suivants du CoDT (étant le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite et le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité) ;

2.3. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Les biens **ne sont pas** :

- situés dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT;
- soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.IV.19 du CoDT et ne sont pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP) ;
- classés en application de l'article 196 du CWP ou visés par une procédure de classement en cours ;
- situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWP ;

L'ancien presbytère est **classé comme monument en raison de sa valeur historique et artistique (font l'objet du classement : les façades, la toiture, le mur de clôture et le portail du presbytère). Date d'arrêté de classement : le 23/09/1988 (publié au Moniteur Belge le 04/11/1988). Voyez ci-après plus amplement développé au point « Classement ».**

Les biens sont localisés (en totalité pour le lot 1 et en partie pour le lot 2) dans un site **repris à l'inventaire des sites archéologiques** visé à l'article 233 du CWP ;

2.4. Périmètre des zones vulnérables :

2.4.1 Natura 2000, réserve naturelle, ...

Le vendeur déclare que les biens **ne sont situés ni** dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comportent ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

Le vendeur n'a **pas connaissance** que les biens soient exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

Le vendeur déclare que les biens sont situés **dans une zone vulnérable aux nitrates.**

2.4.2 Seveso

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT (ancien article 136 du CWATUP), la proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO », conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens prédécrits **ne sont pas situés** dans une telle zone.

2.5. Aisances de voirie :

Le vendeur déclare à propos des biens que :

- ils **ne bénéficient pas** d'un équipement d'épuration des eaux usées mais **sont repris** en zone d'épuration **collective** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

- ils **bénéficient** 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.

2.6. Permis ou certificats :

- Les biens ne font l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – les biens n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ceux-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Les biens n'abritent aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

3. **Classement**

Aux termes d'un arrêté de classement de la Communauté française du 23 septembre 1988, il a été décidé de **classer comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, les façades, la toiture, le mur de clôture et le portail du presbytère** alors cadastré à Lincent, division Racour, section A numéro 402.

Ce classement a notamment ceci pour conséquences :

- **Subvention à la restauration des monuments classés**

Les biens classés bénéficient de subventions conjointes de la Wallonie, de la Province et de la Commune pour la réalisation de travaux de restauration.

En outre, les propriétaires bénéficient d'un encadrement technique par les architectes, les historiens de l'art et les archéologues de l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP).

- **Réduction d'impôts sur dépenses d'entretien et de restauration**

De manière générale, le classement ouvre le droit sous certaines conditions à une réduction d'impôt d'une partie du coût des travaux d'entretien et de restauration.

- **Exemption des droits de succession, de donation et de partage**

Les propriétaires de monuments classés ont la possibilité d'être exemptés de droits de succession, de donation et de partage à condition d'affecter le montant des droits exemptés à des travaux à accomplir ou dans des études préalables à effectuer sur leurs monuments classés.

Le montant des droits exemptés doit être réinvesti conformément au listing des opérations de maintenance, des études préalables et des travaux de restauration qui aura été délivré par l'AWaP et ce, dans un délai de 10 ans à compter du décès ou de l'acte authentique.

Ce système d'exemption ne s'applique pas de plein droit et doit être sollicité dans le cadre de la déclaration de succession ou dans l'acte authentique au moyen d'un formulaire disponible sur le site de AWaP.

Le maintien de l'exemption est soumis, notamment, à la délivrance d'une attestation de l'AWaP constatant l'achèvement des opérations de maintenance, des études préalables ou des travaux de restauration, à concurrence d'un montant équivalent ou supérieur à celui des droits exemptés.

Pour plus d'informations, le site de l'agence wallonne du patrimoine détaille ces trois points :

<https://agencewallonnedupatrimoine.be/protection-du-patrimoine/>

Par ailleurs, le site de la Région Wallonie détaille également le premier point :

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/realiser-des-travaux-sur-bien-classe-inscrit-sur-la-liste-de-sauvegarde-ou-soumis-provisoirement-aux>

- **La procédure mise en place pour réaliser tous travaux relativement à un bien classé**

Au niveau des procédures, entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux sur un bien classé requiert :

- soit l'introduction auprès de l'AWaP d'une déclaration préalable qui décrit l'objet et les caractéristiques des actes et travaux projetés lorsque ceux-ci relèvent de la maintenance ou lorsqu'ils sont conservatoires d'urgence ;
- soit l'introduction d'une demande auprès de l'AWaP et la tenue de deux réunions de patrimoine préalables au dépôt d'une demande de permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la commune où le bien se situe ou par le fonctionnaire délégué de l'Urbanisme (FDU).

Pour davantage de précisions sur les procédures à respecter relativement à un bien classé en partie ou en totalité, le lien suivant peut être consulté :

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/realiser-des-travaux-sur-bien-classe-inscrit-sur-la-liste-de-sauvegarde-ou-soumis-provisoirement-aux>

Condition imposée par la Commune suite au classement d'une partie du bien :

Sans préjudice à des dispositions relatives à des mesures plus restrictives pour le classement, la Commune de Lincent, vendeur aux présentes, impose à l'adjudicataire l'obligation de conserver

les parties du bien classées, à savoir les façades, la toiture, le mur de clôture et le portail du presbytère, conformément à l'arrêté de classement préventif, et ce pendant une durée de trente (30) années. Ladite obligation constitue une charge de la présente vente qui devra être respectée par l'adjudicataire ainsi que par tout ayant-cause et/ou ayant-droit. A défaut, la Commune de Lincent pourra exiger de l'adjudicataire ou de son(s) ayant(s)-cause et/ou ayant(s)-droit, d'une part la remise du bien en l'état conformément à l'arrêté de classement susvisé et d'autre part de recevoir une indemnité de base correspondant à vingt pour cent du prix de vente qui sera obtenu lors de la présente adjudication, indexé sur base de l'indice des prix à la consommation, sans préjudice de toute autre action qui pourrait être introduite à ce titre, dont tous dommages et intérêts complémentaires.

Concernant l'indexation, l'indice de base sera celui du mois précédent l'adjudication du bien aux termes de la présente vente publique et le nouvel indice sera celui qui précède la demande de paiement, par la Commune, de l'indemnité dont question ci-avant.

Ladite indemnité devra être payée dans les six mois de la demande de paiement réalisée par la Commune sur base d'un rapport établi par un expert désigné de commun accord par la Commune et le(s) propriétaire(s) du bien lors de la constatation du non-respect de ladite obligation et à défaut, par un expert désigné par le tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente. Passé ce délai, toute somme due portera intérêt de plein droit au taux légal majoré de deux pour cent jusqu'au complet paiement effectif et sans préjudice à son exigibilité.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif au bien concerné devra contenir :

- la mention expresse que l'acquéreur a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations de la présente clause et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui que pour ses ayants cause et/ou ayants droit, à en observer strictement toutes les obligations qui s'imposent à lui, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;

- l'obligation acceptée par l'acquéreur d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect de ladite clause et des droits et obligations qui en découlent.

4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques, conformément à l'article D.VII.1 du CoDT. Il déclare en outre qu'à sa connaissance les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que les biens sont actuellement affectés à usage de **ancien presbytère pour le lot 1 et pâture pour le lot 2.**

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire de chaque lot voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que les biens ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir/d'urbanisme ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

5. Inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objets des présentes **ne se trouvent pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Par ailleurs, le vendeur déclare que les biens **ne se trouvent pas** en zone d'aléa sur la carte de la Région wallonne reprenant les zones à risques de ruissèlement diffus.

6. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur les biens vendus, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur lesdits biens.

7. **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, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que les biens présentement vendus sont inscrits en totalité ou en partie dans le SIGEC.

En conséquence de quoi, il **sera procédé** à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le notaire instrumentant.

8. **Droits de préemption**

Le vendeur déclare que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

9. **Code wallon de l'habitat durable**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitat durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper les biens vendus de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

À cet égard le vendeur déclare que les biens objets des présentes **ne sont pas** pourvus de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

10. **Division – Lotissement.**

Le vendeur déclare que les biens ci-dessus désignés proviennent de la division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

En conséquence, le notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Lincet et au fonctionnaire-délégué de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Liège, le plan de division de l'ensemble dont font partie les lots 1 et 2, ainsi que l'attestation précisant la nature du présent acte et la destination de la parcelle, savoir :

Lot 1 : ancien presbytère sur et avec terrain ;

Lot 2 : terrain à bâtir

*Le fonctionnaire-délégué n'a pas donné suite à notre demande.

La Commune de Lincet, en son mail du 21 février 2023, a précisé ceci :

« Le bien cadastré 3/A/402A et 403A comprend des parties classées.

Il est utile de vérifier qu'après division et vente à des parties distinctes, l'on sait toujours accéder à la partie arrière du presbytère.

Je joints l'arrêté de classement.

D'après ce document, les constructions sur la droite du presbytère ne sont pas classées.

L'accès à l'arrière pourrait dès lors se faire par ces annexes.

Sur cette base, il n'y a pas de remarque à formuler. »

Le fonctionnaire-délégué en sa lettre du * dernier, nous a fait savoir qu'il n'avait aucune objection à formuler au sujet de l'opération projetée.

Toutefois, il a complété sa réponse comme suit : "*".

11. ***État du sol – information – garantie***

Pour les termes utilisés dans la présente clause, il est fait référence aux définitions reprises dans le Décret 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon ».

A. Information disponible

• Pour chaque parcelle cadastrale, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 03 février 2023 énonce 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 procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2,3) : Néant

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

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

L'adjudicataire recevra copie de l'extrait conforme. Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que le bien présentement vendu fait l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, ni contre le vendeur sauf à prouver qu'il est l'auteur de ladite pollution.

• Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que le cessionnaire reconnaît.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

• Le cédant 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 et que ni le cédant ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.

C. Déclaration de destination

1) Destination

• Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend les affecter à l'usage suivant : **« III. Résidentiel »**

2) Portée

• Le cédant prend acte de cette déclaration.
• S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. 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 aux biens.

D. Information circonstanciée

• Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire 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).

Le cédant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur les biens d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage des biens, à savoir **« II. Agricole » pour le lot 2 et « III. Résidentiel » pour le lot 1 ;**

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

12. **Primes**

Informations destinées à l'adjudicataire

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future. Il est notamment renvoyé à ce qui est dit ci-avant concernant le classement d'une partie de l'ancien presbytère.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon de l'habitat durable : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré **ne pas avoir bénéficié** de telles primes.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

13. **Dossier d'intervention ultérieure**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens décrits plus haut, le vendeur a répondu de **manière négative** et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

14. **Contrôle de l'installation électrique**

En ce qui concerne le lot 1 :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du **10 octobre 2022** dressé par **Certinergie** il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de **dix-huit mois** à compter du jour de l'adjudication définitive du bien, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de signature du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues dans le Livre 1, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre 1, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Une copie de ce procès-verbal de contrôle sera mis à disposition de tout amateur.

L'original sera remis à l'adjudicataire.

En ce qui concerne le lot 2 :

Pas d'application.

15. Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le lot 1 contient une citerne à mazout aérienne d'une contenance de 2.400 litres.

Le contenu de la citerne à mazout, au jour de l'adjudication définitive, fait partie de la vente et du prix qui sera obtenu.

16. Performance énergétique

Le vendeur déclare que les biens font l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20221011018774, établi par CERTINERGIE SRL, société certificatrice agréée, le 11 octobre 2022 ;

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

Classe énergétique	G
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	210 673
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m ² par an	574

Une copie de ce certificat sera mis à disposition de tout amateur.

L'original sera remis à l'adjudicataire.

17. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que les biens ont été raccordés à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance les biens vendus ne font pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans les biens vendus ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents aux biens vendus sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec les biens vendus et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Il est précisé que la vente publique **ne sera pas réalisée** sous condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Chaque candidat acquéreur sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où le bien lui serait adjugé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

Adjudication en masse

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément (lots 1 et 2) ou former une masse (lot 3). Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultat similaires dans les deux hypothèses, **l'adjudication des biens en masse (lot 3) sera privilégiée**. En conséquence, il est expressément dérogé à l'article 5, i) des conditions générales de vente ci-après énoncées.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur les prix et les charges de chaque lot, et en cas d'adjudication en masse, sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Mise à prix et prime

Le vendeur déroge expressément à l'article 15 des conditions générales ci-après énoncées en ce sens qu'aucun des lots ne bénéficiera de la prime de 1% tel qu'énoncée audit article.

Charge fiscale

La charge imposée par le vendeur à l'adjudicataire relativement au respect du classement de certaines parties du bien conformément aux termes de la clause « *Condition imposée par la Commune suite au classement d'une partie du bien* » est valorisée pro fisco à * €.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;

- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système

jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjudge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00 €).

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000,00 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000,00 €) ;

- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000,00 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000,00 €) ;

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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 €) ;
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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 €).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00 €), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5% pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,

- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette

nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://www.biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Certificat d'identité et d'état civil

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

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Maître Hélène BACHY, Notaire.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 09 mars 2023 .

D. DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;
- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles / siège respectifs indiqués ci-avant.

Confirmation de l'identité

Le Notaire soussigné confirme l'identité des parties au vu de leurs cartes d'identité. Ces parties autorisent expressément le notaire soussigné à reproduire aux présentes leur numéro national.

Certificat d'état civil

Afin de satisfaire aux obligations imposées par la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des personnes physiques, sur le vu d'un document d'état civil requis par la loi, ainsi que l'exactitude de la dénomination, la date de constitution et le siège des personnes morales.

Devoir d'information – article 9 de la loi de ventôse

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* »

DONT PROCES-VERBAL,

Fait et passé à Hannut, en l'Étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le ** 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Par 8 voix pour et 3 voix contre (Mmes J Bauduin, MM Nisen, L. Coulée) au motif que l'avis du receveur relève que ce dossier ne respecte pas la loi sur les marchés publics. Les conditions de l'article L1311-5 du CDLD ne sont pas remplies cumulativement à savoir 'dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues'.

Article 3 - de pourvoir aux dépenses relatives à cette vente à l'article 773/733-60 de l'exercice extraordinaire 2023 lequel sera créé lors de la prochaine modification budgétaire 2023.

A l'unanimité,

Article 4 - Les fonds à provenir de la vente seront versés au fonds de réserve extraordinaire au budget 2023.

Article 5 - Le Collège communal est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Point 5 - Finances - Tutelle sur les actes des établissements de gestion du temporel des cultes reconnus : F.E. Racour : compte 2022 - Approbation

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la loi du 04/03/1870 sur le temporel des cultes ;

Vu les Arrêtés royaux du 07/08/1870 et du 12/09/1933 déterminant le modèle de budget établi par les Fabriques d'Eglise ;

Vu le décret du 13 mars 2014 portant sur la tutelle des établissements de gestion du temporel des cultes reconnus ;

Considérant que le compte de 2022 a été reçu à l'administration communale en date du 16 février 2023 ;

Considérant que la délibération du Conseil de Fabrique sur ce compte a été reçue le 16 février 2023 ;

Considérant que le dossier complet a été transmis en date du 16 février 2023 ;

Considérant que le compte 2021 et budget 2023 ont été approuvés par le Conseil communal respectivement en séances des 29 mars 2022 et 07 juillet 2022 ;

Considérant que la décision de l'Evêché, organe représentatif du culte catholique, a été reçue en date du 22 février 2023 ;

Considérant que le délai de tutelle pour la commune est le 27 mars 2023 ;

Considérant que le compte présenté est conforme et ne présente aucune remarque émise par l'Evêché ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

Par 10 voix pour et 1 abstention (M L Coulée)

DEDIDE

Article 1er - d'approuver le compte de l'exercice 2022 de la Fabrique d'église de Racour qui se présente comme suit :

Compte 2021

Total Recettes 73.486,96

Total Dépenses 73.394,57

Total **92,39**

Article 2 - La présente décision sera notifiée au Directeur financier, au Conseil de la Fabrique d'Eglise et à l'Evêché.

Point 6 - Communication - Avis de la tutelle - Prise de connaissance

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le Règlement général de la comptabilité communale et en particulier l'article 4 §2;

Vu le budget de l'exercice 2023 voté par le Conseil communal en sa séance du 28 décembre 2022;

Vu l'avis de tutelle du 24 février 2023, réceptionné le 27 février 2023, réformant le budget 2023 comme suit :

SERVICE ORDINAIRE

Situation telle que votée par le Conseil communal:

Recettes globales 5.018.776,37 €

Dépenses globales 4.742.362,37 €

Résultat global 276.414,00 €

Tableau de synthèse

Recettes en moins

00010/106-01/2022 0,00 au lieu de 5.893,61 soit 5.893,61 en moins

Modifications des recettes

000/951-01 144.539,13 au lieu de 149.378,24 soit 4.839,11 en moins

Récapitulation des résultats tels que réformés

Exercice propre	Recettes	4.869.398,13	Résultats	234.898,76
	Dépenses	4.634.499,37		
Exercice antérieur	Recettes	144.539,13	Résultats	36.676,13
	Dépenses	107.863,00		
Prélèvements	Recettes	0,00	Résultats	0,00
	Dépenses	0,00		
Global	Recettes	5.013.937,26	Résultats	271.574,89
	Dépenses	4.742.362,37		

Solde des provisions et du fonds de réserve ordinaire après les présentes modifications budgétaires

Provisions : 0,00

Fonds de réserve: 0,00

SERVICE EXTRAORDINAIRE

Exercice propre	Recettes	1.315.000,00	Résultats	329.337,16
	Dépenses	985.662,84		
Exercice antérieur	Recettes	0,00	Résultats	0,00
	Dépenses	0,00		
Prélèvements	Recettes	150.662,84	Résultats	-329.337,16
	Dépenses	480.000,00		
Global	Recettes	1.465.662,84	Résultats	0,00

	Dépenses	1.465.662,84		
--	----------	--------------	--	--

Solde des fonds de réserve extraordinaires après le présent budget:

- Fonds de réserve extraordinaire : 465.374,50
- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2013-2016 : 0,00
- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2017-2018 : 0,00
- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2019-2021 : 0,00
- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2022-2024 : 162.358,92
- Fonds de réserve extraordinaire PIMACI : 47.130,17

PREND CONNAISSANCE de l'avis émis par la tutelle régionale.

Questions d'actualité

Monsieur Léon Coulée :

- Certaines activités de la CCCA proposent un covoiturage des participants. Qu'en est-il de la couverture assurances des particuliers ?
- L'ancien presbytère de Racour a été vidé. Qu'en est-il des meubles présents dans celui-ci ?

Madame Marie-Madeleine Nisen :

- Quand les dossiers de nominations seront-ils présentés au Conseil ?
- Il existe un problème récurrent d'infiltration des eaux au droit d'une habitation sise rue des Alliés à Pellaines. Les assurances communales ne peuvent-elles intervenir dans la réalisation des travaux ? L'expert en hydrologie désigné par le Collège a-t-il analysé cette situation particulière ?

Point 7 - Approbation du procès-verbal de la séance publique antérieure.

LE CONSEIL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation,
Vu le procès-verbal de la séance publique du 23 février 2023 dressé par la Directrice générale;
Par 10 voix pour et 1 abstention (M Coulée)

APPROUVE le procès-verbal tel que présenté.

Le Président lève la séance, il est 20H

P A R L E C O N S E I L :

La Secrétaire de séance

Le Bourgmestre

Laurence MEENS

Yves KINNARD
