

Service Public de Wallonie



SPW FINANCES

Comité d'acquisition de Namur

Dossier 92087/393/1

ABBAYE SAINT-GERARD DE BROGNE

**Cahier des Charges relatif aux ventes de biens immeubles**

**Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie d'une séance de vente au plus offrant et d'une promesse d'acquisition, sous condition suspensive d'acceptation par le Pouvoir public**

Le bien est mis en vente avec un **prix de départ minimum**.

Il est fait un appel d'offres au public. **La vente se fait au plus offrant.**

La publicité est faite par toute voie appropriée, par exemple : panneau, affiches, annonces dans la presse et/ou sur internet (notamment site [www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition](http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition)), etc.

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

A. REGLEMENT GENERAL DE VENTE

I. Offre(s)

L'offre, égale ou supérieure au montant de la mise à prix, doit être écrite et établie au moyen du **formulaire d'offre** disponible sur l'annonce publicitaire du site précité des Comités d'acquisition ([www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition](http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition)).

Elle est **ferme, définitive et ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur**. Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur. **Le candidat acquéreur est conscient que si, au cours de la procédure de vente décrite ci-après, son offre est retenue, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur**. L'amateur est dès lors invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc, quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

L'offre doit parvenir au Comité d'acquisition uniquement sous une des formes suivantes :

- soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception,
- soit par remise en mains propres,
- soit par envoi électronique.

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception et le montant de l'offre et l'attestation de sa validité ou non, sera adressé / remis à l'offrant. Si l'offrant n'avait pas reçu cet accusé de réception dans les six jours ouvrables, il s'en inquiétera immédiatement auprès du Comité d'acquisition en fournissant la preuve de l'envoi de son offre dans le délai requis.

Le candidat acheteur est conscient qu'il reste tenu par son offre de prix et que celle-ci le lie vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

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

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement.

Les époux doivent signer l'offre conjointement et fournir une copie de leur livret de mariage. Si une personne mariée désire acquérir seule, elle prendra obligatoirement contact avec le Comité d'acquisition chargé de la vente avant d'introduire son offre.

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

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible.

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

## **II. Publication d'offre**

Dès que le Comité d'acquisition est en possession d'une première offre égale ou supérieure au montant de la mise à prix, cette première offre déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d'autres offres. Le montant de cette première offre et ce délai seront mentionnés dans la publicité réalisée sur les sites internet ci-dessus.

Dans certains cas prévus par la loi, cette première offre fera l'objet de la part du Comité d'acquisition d'un courrier d'information adressé tant à l'administration communale de la situation du bien à vendre, qu'aux propriétaires joignants.

Si plusieurs offres atteignent ou dépassent le montant de la mise à prix du bien, c'est l'offre la plus élevée qui est publiée. S'il y a plusieurs offres d'un même montant, c'est la première offre enregistrée qui est publiée.

## **III. Procédure de vente**

Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non-exercice d'un éventuel droit de préemption ou droit de préférence par un ayant-droit.

Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

A. S'il n'y a pas eu d'offre supérieure dans le délai maximal de réception d'autres offres fixé conformément au point II ci-dessus, et que cette première offre est jugée recevable par le vendeur, le candidat acheteur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), à signer une promesse unilatérale d'achat et à payer, dans les 8 jours de ladite promesse, une garantie de 15 % du prix au moyen d'un virement vers le compte BE16 0910 2286 7474 du Comité d'acquisition de Namur.

Pour être valablement levée par le Pouvoir public, cette promesse d'achat doit :

- 1) être signée par l'offrant lui-même à l'exclusion de toute autre personne ; elle est en outre incessible et intransmissible ;
- 2) être suivie par le paiement de la garantie réclamée et ce, dans le délai prescrit.
- 3) porter impérativement sur l'intégralité du bien mis en vente.

En conséquence, faute d'avoir satisfait à l'une ou l'autre de ces conditions, dans ledit délai, le vendeur ne sera pas tenu de vendre le bien à l'amateur.

B. En cas d'offre(s) supérieure(s) dans le délai maximal de réception d'autres offres fixé conformément au point II ci-dessus, jugée(s) recevable(s) par le vendeur, la procédure consiste à informer les candidats acheteurs qui ont remis une offre valable, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), de l'offre la plus haute. Ils sont en outre invités à une séance au Comité d'acquisition pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Le fonctionnaire instrumentant décide du déroulement de la séance de vente. Il a le droit d'exclure toute personne qui trouble le bon déroulement de celle-ci.

Tout candidat acheteur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la vente. Dès lors que la séance aura débuté à l'heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d'y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre, qui pourrait le lier vis-à-vis du vendeur. Cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d'offre, au choix du fonctionnaire instrumentant.

La vente a lieu au plus offrant.

Le vendeur se réserve le droit de fixer aussi bien l'offre minimale que le minimum de chaque surenchère.

A l'issue de cette séance, l'offre la plus élevée sera retenue et son auteur signera séance tenante une promesse unilatérale d'achat, avec garantie de 15 % comme indiqué supra sous A.

C. La vente se réalise au moment où toutes les conditions stipulées ci-dessus sous A. 1), 2) et 3) sont réalisées.

Le montant de la garantie de 15% est alors converti en acompte, et un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant le montant restant à payer (solde du prix, droits d'enregistrement et frais d'acte) dans le délai de trois mois à compter de la date de signature de la promesse.

Si tel n'était pas le cas, les sommes dues porteront de plein droit un intérêt calculé au taux légal à partir de la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement. En cas de non-paiement du solde du prix et des frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais d'acte), le vendeur aura le choix de réclamer, sur base de l'article 1184 du Code civil, l'exécution forcée de la convention ou la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. L'acompte payé est conservé par le vendeur.

Les frais liés à la délivrance du bien sont à charge du vendeur. Il s'agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants si obligatoires:

- renseignements urbanistiques
- extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- certificat de performance énergétique ;
- établissement du DIU ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division ;
- frais de publicité ;
- frais de plan qui aurait été réalisé à la demande du vendeur avant la publication de l'annonce sur le site des ventes immobilières des comités d'acquisition.

D. L'acte authentique de vente est passé dans le mois qui suit le paiement total du prix et des frais d'acquisition, par un fonctionnaire du Comité d'Acquisition.

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d'Acquisition n'accepte que les paiements par virement. Dans l'acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier de la partie acquéreuse ayant opéré ledit paiement, ainsi que l'identité du titulaire de ce compte financier.

E. Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et autres frais éventuels annoncés) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. Le décompte des frais réels sera adressé à l'acquéreur en même temps qu'une copie de l'acte après transcription hypothécaire, et le trop perçu éventuel lui sera restitué.

## B. STATUT URBANISTIQUE

Le candidat acquéreur est tenu de prendre connaissance, **préalablement à la remise de son offre**, du document dénommé « RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES » disponible sur l'annonce.

Tout candidat acquéreur est tenu, le cas échéant, de se renseigner **au préalable** auprès des autorités compétentes concernant la faisabilité de tout projet de construction, réhabilitation, rénovation, transformation du bien en rapport avec le statut urbanistique du bien. Le vendeur ne saurait être tenu responsable du refus d'octroi d'un quelconque permis.

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera sans recours à ce sujet.

## C. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

Les conditions générales et particulières de la vente du bien sont les suivantes :

### DESIGNATION DU BIEN

**METTET deuxième division (anciennement SAINT-GERARD - INS 92104 - MC 00325)**

1) Un ancien bâtiment d'abbaye avec terrain sis à front de la Place de Brogne où il porte le numéro 3, actuellement cadastré comme bâtiment administratif, section C numéro 208/00 M/002, P0000 pour une contenance de quarante-huit ares quatorze centiares (48 a 14 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de dix mille trois cent quatre-vingt-neuf euros (10.389,- EUR)

2) Dans le bien précédent, une partie du bâtiment dénommée salle des pèlerins, le local y attenant à vocation de cuisine et de débarras et les sanitaires, l'ensemble sis à front de la Place de Brogne où il porte le numéro 3, actuellement cadastré comme brasserie, section C numéro 208/00 N/002, P0000 pour une contenance de deux ares quinze centiares (2 a 15 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de deux mille deux cent nonante-neuf euros (2.299,- EUR)

3) Un bâtiment divisé en trois appartements, connu sous le nom de l'Aumônerie de l'Abbaye de Brogne, sis à front de la place de Brogne où il porte le numéro 1, actuellement cadastré comme parties communes, section C numéro 0208/00 P002, P0000 pour une contenance d'un are vingt et un centiares (01a 21ca), comprenant :

- L'appartement 1 sis au rez-de-chaussée, cadastré comme appartement 1 A.REZ, section C numéro 0208/00 P/002, P0001 pour une contenance de cent neuf mètres carrés (109 m<sup>2</sup>),

Le revenu cadastral de l'appartement selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de cinq cent trente-quatre euros (534,- EUR).

- L'appartement 2 sis au premier étage, cadastré comme appartement 2 A.1, section C numéro 0208/00 P/002, P0002 pour une contenance de cent neuf mètres carrés (109 m<sup>2</sup>),

Le revenu cadastral de l'appartement selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de cinq cent trente-quatre euros (534,- EUR).

- L'appartement 3 sis au deuxième étage, cadastré comme appartement 2 A.1, section C numéro 0208/00 P/002, P0003 pour une contenance de nonante-huit mètres carrés (98 m<sup>2</sup>),

Le revenu cadastral de l'appartement selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de quatre cent nonante-six euros (496,- EUR).

4) Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « l'abbaye », actuellement cadastrée comme chemin, section C numéro 0208/00 C002, P0000 pour une contenance de trois ares quarante-et-un centiares (3 a 41 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de zéro euro (0,- EUR).

5) Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « l'abbaye », actuellement cadastrée comme chemin, section C numéro 0208/00 G002, P0000 pour une contenance de trois ares trente-cinq centiares (3 a 35 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de zéro euro (0,- EUR).

6) Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « l'abbaye », actuellement cadastrée comme chemin, section C numéro 0198/00 A000, P0000, pour une contenance de septante-deux ares septante centiares (72 a 70 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de neuf euros (9,- EUR).

7) Un bâtiment rural avec terrain sis place de Brogne, +3, actuellement cadastré comme bâtiment rural, section C numéro 0197/00 M000, P0000 pour une contenance d'un are nonante-six centiares (01 a 96 ca),

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de vingt-neuf euros (29,- EUR).

8) Une parcelle sise au lieu-dit « l'abbaye », actuellement cadastrée comme bassin ordinaire, section C numéro 0197/00 K000, P0000 pour une contenance de cinq centiares (5 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de treize euros (0,- EUR).

9) Une parcelle sise au lieu-dit « l'abbaye », actuellement cadastrée comme verger hautes tiges, section C numéro 0197/00 N000, P0000 pour une contenance de deux hectares huit ares quarante centiares (2 ha 8 a 40 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de cent trente-sept euros (137,- EUR).

10) Une parcelle sise au lieu-dit « l'abbaye », actuellement cadastrée comme pré, section C numéro 0670/00 B000, P0000 pour une contenance de trente-trois ares (33 a 00 ca).

Le revenu cadastral de l'immeuble selon extrait cadastral datant de moins d'un an est de six euros (6,- EUR).

Ci-après dénommés ensemble « **le bien** ».

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement l'ensemble du bien prédécrit appartenait à la Commune de Saint-Gérard pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Jacques Lambin ayant résidé à Saint-Gérard, le vingt-sept mai mil neuf cent septante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le vingt-et-un juin suivant, volume 7997, numéro 24.

La Commune de Mettet a repris les droits et obligations de la Commune de Saint-Gérard lors de la fusion des communes en exécution de l'Arrêté Royal du dix-sept septembre mil neuf cent septante-cinq ratifié par la loi du trente décembre mil neuf cent septante-cinq.

En ce qui concerne particulièrement le bien décrit sous 2) cadastré sous le numéro 208/N/2 :

Celui-ci a fait l'objet d'un bail emphytéotique dont question ci-après sous le titre « BAUX EMPHYTEOTIQUES » concédé au profit de la Société à Responsabilité Limitée ABBEY BEER (numéro d'entreprise 845.711.326) aux termes d'un acte reçu le vingt-sept juin deux mille treize par le notaire Jean Sébastien Lambin, notaire associé à la société civile ayant adopté la forme d'une société à responsabilité limitée « Adélaïde Lambin et Jean Sébastien Lambin » notaires associés à Saint Gérard, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le huit juillet deux mille treize sous la référence 45-T-8/07/2013-8215.

En ce qui concerne particulièrement le bien décrit sous 3) :

Celui-ci a fait l'objet d'un bail emphytéotique dont question ci-après sous le titre « BAUX EMPHYTEOTIQUES » concédé au profit de la Société Coopérative La DINANTAISE (numéro d'entreprise 402.550592) aux termes d'un acte qui reçu le premier avril deux mille quatorze par Monsieur Yves Delforge bourgmestre de Mettet, transcrit au bureau de la sécurité juridique de Namur le vingt-six mai deux mille vingt-trois sous la référence 45-T-26/05/2023-06143.

#### GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du vendeur/Pouvoir public que dans le chef des précédents propriétaires.

#### SERVITUDES

L'acquéreur souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses frais, risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales à l'exception de ce qui est dit ci-après :

1) servitudes établies dans l'acte de constitution d'un bail emphytéotique dont question ci-après sous le titre « BAUX EMPHYTEOTIQUES » concédé au profit de la Société à Responsabilité Limitée ABBEY BEER (numéro d'entreprise 845.711.326) aux termes d'un acte reçu le vingt-sept juin deux mille treize par le notaire Jean Sébastien Lambin :

*« Il est fait observer que les locaux objet du présent bail bénéficient d'un accès indépendant du bâtiment principal via le passage carrossable depuis la rue de Maredsous, le long de la façade Est de l'Abbaye et débouchant sur la terrasse Sud. Ce passage ainsi que la terrasse Sud tels que figurés en rouge au plan établi par Monsieur Arnaud Maquille, prénommé en date du 25 juin 2013 pourra être utilisé à titre de servitude personnelle au profit de l'emphytéote pour la durée de son droit. L'entretien de ce passage reste à charge du tréfoncier, toutefois l'emphytéote sera tenu de réparer les dégâts qu'il a occasionnés ou qui ont été occasionnés par l'exploitation des locaux mis à sa disposition dans le cadre du présent bail. »*

2) servitudes établies dans l'acte de constitution d'un bail emphytéotique dont question ci-après sous le titre « BAUX EMPHYTEOTIQUES » concédé au profit de la Société Coopérative La DINANTAISE (numéro d'entreprise 402.550592) aux termes de l'acte reçu le premier avril deux mille quatorze par Monsieur Yves Delforge bourgmestre de Mettet :

***« Les servitudes suivantes sont établies au profit de l'emphytéote, celles-ci sont entièrement décrites aux plans de GTE-Consulting qui resteront annexés au présent acte, à savoir :***

*-Servitude de passage carrossable d'une largeur de 5,00 m figurant sous liseré bleu au dit plan,*

*-Servitude de passage piétonne d'une largeur de 2,00m figurant sous liseré bleu,*

*-Servitude en sous-sol pour le passage des impétrants (eau, électricité, téléphone, teledis), figurant sous liseré jaune au plan,*

*-Servitude en sous-sol pour le raccordement d'égouttage rejoignant le Ruisseau de 2eme Catégorie "Le Burnet" et ce dans l'attente du futur collecteur des eaux usées, figurant sous liseré mauve au plan,*

*L'emphytéote veillera à n'entraver d'aucune manière les activités de l'Abbaye de Brogne ainsi que celles de la société Abbey Beer SPRL bénéficiant d'un bail emphytéotique spécifique (décrit dans les plans ci-annexés).*

*Aucun passage de véhicules de l'emphytéote ou de ses ayants droit ne sera autorisé dans la partie figurant sous liseré rouge au plan joint (espace au profit exclusif des activités de l'Abbaye de Brogne asbl et de la SPRL Abbey Beer). »*

L'acquéreur aux présentes est subrogé aux droits et obligation du vendeur résultant des stipulations mentionnées ci-dessus sous 1) et 2) pour autant qu'elles soient toujours d'application.

L'acquéreur s'engage à mentionner l'existence de ces conditions spéciales dans tout acte authentique concernant le transfert du bien, par vente ou cession de celui-ci, ou dans tout contrat de location.

#### ETAT DU BIEN - CONTENANCE

L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, de la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes :

- une copie des extraits conformes de la Banque de Données de l'État des Sols n° 10864437, datés du 25 mars 2026;
- une copie des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Mettet le 30 mars 2026.

#### RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au vendeur/Pouvoir public ne font pas partie de la vente et seront réservés à qui de droit.

#### ASSURANCE

Le vendeur/Pouvoir public déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes, auprès de la compagnie d'assurance « ETHIAS », sous le numéro 38.136.012.

Conformément à l'article 111, § 1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police sera acquise à l'acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L'acquéreur ne pourra cependant s'en prévaloir au-delà de la date d'échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s'en prévaloir s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. L'acquéreur déclare être averti de l'importance de contracter sa propre assurance relative au bien prenant cours à la date de l'acte authentique de vente.

#### SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

L'acquéreur/Le comparant est tenu de continuer tous contrats ou abonnements concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

#### OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien est vendu libre d'occupation à l'exception des parties du site qui sont grevées d'un bail emphytéotique dont question ci-après sous le titre BAUX EMPHYTEOTIQUES.

L'acquéreur aura la propriété du bien à dater de ce jour. Il en aura la jouissance à compter du même moment par la prise de possession réelle.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à partir du premier janvier prochain.

#### CONDITION(S) SPECIALE(S)

L'acte reçu le vingt-sept mai mil neuf cent septante-quatre par le notaire Jean-Jacques Lambin à Saint Gérard et dont question dans l'origine de propriété contient la condition spéciale suivante textuellement reproduite :

*« Il est porté à la connaissance de l'acquéreur que l'acte de vente du treize juin mil neuf cent trente-quatre du notaire Edmond Lambin de Saint Gérard, par Madame Edith Stévenart à l'association venderesse, stipule ce qui suit :*

*Madame Martin autorise l'association acquéreuse à pratiquer des fenêtres à verre dormant mat dans les murs contigus au jardin et à la cour de la ferme avec ouvrant à partir de un mètre nonante centimètres au-dessus du niveau du plancher; elles pourront subsister à perpétuité mais seulement pour éclairer et aérer les chambres et non comme fenêtres d'aspect.*

*Les eaux des toits continueront à s'écouler sur la cour de la ferme sans indemnité.*

*Le propriétaire de la ferme de l'Abbaye, ses ayants droit et exploitants auront le droit de passage par l'escalier existant et passant par la propriété vendue, pour arriver dans les greniers de la ferme.*

L'acquéreur aux présentes est subrogé aux droits et obligation du vendeur résultant de ces stipulations pour autant qu'elles soient toujours d'application.

L'acquéreur s'engage à mentionner l'existence de ces conditions spéciales dans tout acte authentique concernant le transfert du bien, par vente ou cession de celui-ci, ou dans tout contrat de location.

#### BAUX EMPHYTEOTIQUES

1) Le bien désigné sous 2) cadastré comme brasserie, section C numéro 208/00 N/002, P0000 pour une contenance de deux ares quinze centiares (2 a 15 ca) fait l'objet d'un bail emphytéotique concédé au profit de la Société à Responsabilité Limitée ABBEY BEER (numéro d'entreprise 845.711.326) aux termes d'un acte reçu le vingt-sept juin deux mille treize par le notaire Jean Sébastien Lambin plus amplement décrit ci-dessus.

Les caractéristiques principales de ce bail sont les suivantes :

Durée : durée de quarante ans prenant cours le premier mars deux mille treize, pour expirer de plein droit le vingt-huit février deux mille cinquante-trois, sans tacite reconduction.

Canon : Cinq cents euros (500,- EUR) par mois indexé à verser à la Commune de Mettet.

2) Le bien désigné sous 3) divisé en trois appartements, connu sous le nom de l'Aumônerie de l'Abbaye de Brogne, sis à front de la place de Brogne où il porte le numéro 1, actuellement cadastré comme parties communes, section C numéro 0208/00 P002, P0000 pour une contenance d'un are vingt et un centiares (01 a 21 ca), comme appartement 1 cadastré section C numéro 0208/00 P002, P0001, comme appartement 2 cadastré section C numéro 0208/00 P002, P0002 et comme appartement 3 cadastré section C numéro 0208/00 P002, P0003 fait l'objet d'un bail emphytéotique concédé au profit de la Société Coopérative La DINANTAISE (numéro d'entreprise 402.550.592) aux termes de l'acte reçu le premier avril deux mille quatorze par Monsieur Yves Delforge bourgmestre de Mettet.

Les caractéristiques principales de ce bail sont les suivantes :

Durée : quarante ans, prenant cours le premier avril deux mille quatorze pour se terminer de plein droit la veille de pareil jour en l'an deux mille cinquante-quatre.

Canon : consenti et accepté contre le paiement d'un canon unique d'un euro (1,00 EUR) représentant l'ensemble des redevances annuelles pour toute la durée du contrat d'emphytéose.

Le montant du canon a été fixé en tenant compte de la charge imposée à l'emphytéote, de réhabiliter le bien en trois logements.

Les baux emphytéotiques dont question sous 1) et 2) ci-dessus sont plus amplement décrits aux actes constitutifs énoncés ci-dessus et dont une copie restera ci-annexée pour faire partie intégrante des conditions générales de la vente.

Le futur acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur à leur sujet de sorte qu'il devra les respecter comme s'il les avait lui-même conclus.

L'acquéreur s'engage à mentionner l'existence de ces baux et en imposer le respect dans tout acte authentique concernant le transfert du bien, par vente ou cession de celui-ci, ou dans tout contrat de location.

## STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

### I. PREAMBULE

#### 1. Notion

Les parties se déclarent informées de ce 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 du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

#### 2. Voies d'accès aux informations

- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'article R.IV.97-1 contenu dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du CoDT qui stipule textuellement ce qui suit :

*« Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.*

*Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4. »*

## **II.) INFORMATIONS SPECIALISEES, MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT (ART. D.IV.99 ET 100)**

### **A. Information circonstanciée du vendeur**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

#### **1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis**

##### **a) Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT**

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : le bien est situé, pour majeure partie, en zone de services publics et équipements communautaires, pour petite partie en zone de plan d'eau (4% et 1% de la parcelle 197N, 3% de la parcelle 198A et 12% de la parcelle 670B), pour petite partie en zone d'habitat à caractère rural (1% de la parcelle 197N, 22% de la parcelle 208C2, 29% de la parcelle 208G2) au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le bien. Le bien est situé au sein d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

Le bien est visé par le Schéma de Développement Communal de Mettet adopté le 19 décembre 2013 et entré en vigueur le 25 juin 2014.

##### **b) Autorisations en vigueur**

Le bien ne fait l'objet ni d'aucun permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur.

Le bien fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- Concernant les parcelles 208M2 et 208N2, permis délivré en date du 9 juin 2006 pour la restauration de la toiture et des charpentes ;
- Concernant la parcelle 197M, permis délivré le 22 juillet 2016 pour la démolition des anciennes écuries.
- Concernant la parcelle 208 P 2, permis délivré le 24 mai 2013 pour la restructuration de l'abbaye de Brogne en 3 logements publics
- Concernant la parcelle 208 M2, permis délivré le 31 juillet 2023, pour l'exploitation d'une citerne à mazout aérienne d'une capacité de plus de 3000 litres.

#### **2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement

urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

### 3. Protection du patrimoine — Monuments et sites

Le bien est visé par des mesures de protection du patrimoine, à savoir :

- le bien est classé, avec d'autres non visés par les présentes, à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) sous « Abbaye – ferme (Abbaye de Brogne) ». Le bien y est inscrit comme « monument » et est classé. Dossier référencé sous 92087-CLT-0009-01, **Arrêté Ministériel de classement du 2 juin 1995 numéro DPP/DG/sb/23/METTET/8**, publié au Moniteur belge du 19 juillet 1995, fixant les limites et possibilités d'intervenir sur la partie classée du bien.

Une copie de cet arrêté restera ci-annexée pour faire partie intégrante de l'acte.

- L'arrêté énonce les biens faisant l'objet du classement :

Certaines parcelles font l'objet d'un classement comme monument, d'autres comme ensemble architectural, d'autres encore comme site.

- L'arrêté énonce des conditions particulières imposées au propriétaire du bien.

Les acquéreurs seront tenus de respecter tout le prescrit de l'arrêté de classement.

- le bien se situe, dans son entièreté, dans le périmètre de la carte archéologique référencée sous 92087-CAW-0003750, établie le 15 mai 2019.

### 4. Zones à risque

- Le bien n'est pas exposé 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 bien est repris, pour partie, en aléa de valeur moyenne à élevée dans la cartographie des aléas d'inondation par débordement et ruissellement au vu de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 ; l'acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

Le bien est également repris sur la carte LIDAXES 2, carte indiquant les risques d'inondation par ruissellement et/ou coulée boueuse apparaissant suite à la concentration naturelle des eaux de ruissellement de surface ; le bien est traversé, sur une petite partie, par une zone d'incertitude du tracé.

- Le bien n'est pas, à la connaissance du vendeur, exposé à un risque d'accident majeur notamment sur base du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et/ou de l'article D.II.31 § 2 du CoDT, n'ayant aucune information ni reçu aucune notification à ce sujet.

#### 5. État du sol - information - garantie

Les vendeurs et acquéreurs déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (en abrégé D.G.A.S) complété d'un arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 06 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

##### **A. Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 29 mars 2023 numéro 10533228 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 ».

- Le vendeur déclare :
  - qu'il a informé le comparant, avant la conclusion des présentes, du contenu de l'extrait conforme.
  - ne pas détenir, sans que le comparant n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptibles d'en modifier le contenu.
- Le comparant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, le \*\* par courriel/par envoi postal.

##### **B. Obligations d'investigations ou d'assainissement du sol**

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire d'obligations d'investigations ou d'assainissement du sol.

##### **C. Destination**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire (acquéreur) devra déclarer l'affectation qu'il entend donner au bien selon les critères suivants : « I. Naturel » soit « II. Agricole » soit « III. Résidentiel » soit « IV. Récréatif ou commercial » soit « V. Industriel »)

Les parties déclarent que la destination choisie ne constitue pas une condition essentielle de la vente, c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé.

Le cédant prend acte de cette déclaration.

#### **D. Renonciation à nullité**

Le cessionnaire (acquéreur) reconnaît que le cédant (vendeur) s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant que de besoin, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant (= le pouvoir public/le comparant), requiert formellement le fonctionnaire instrumentant d'authentifier la cession.

#### **6. Patrimoine naturel**

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

Toutefois, le bien se situe dans un Périmètre d'intérêt paysager inscrit à l'inventaire de l'ADESA.

La parcelle 208M2 comprend un arbre classé comme « remarquable » ; hêtre commun situé près de l'entrée principale de l'abbaye de Brogne – Arrêté d'officialisation du 26 janvier 2022.

#### **7. Performance énergétique**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le fonctionnaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non-résidentiel existant,
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non-résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le fonctionnaire instrumentant de recevoir néanmoins le présent acte et renoncent pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

### 8. Réglementation en matière de citernes à mazout

L'acquéreur déclare avoir été informé de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge.

- Le vendeur signale à ce propos que le bien vendu est équipé d'une citerne à mazout d'une contenance de douze mille cinq cents litres (au moins 3.000 L), de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 s'appliquent audit bien.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur le « permis d'environnement : déclaration des établissement de classe 3 », l'attestation de conformité (avec plaquette verte) et l'original de la déclaration requise au service de l'urbanisme de la commune.

Les parties s'engagent à faire le nécessaire après la signature des présentes afin de porter à la connaissance de la commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (article 60 du décret du 11 mars 1999). A défaut, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

- Le vendeur signale également que le bien vendu est équipé d'une citerne à mazout d'une contenance de mille cinq cents litres (soit moins de 3.000 L).

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur, l'attestation de conformité (avec plaquette verte) et l'original de la déclaration requise au service de l'urbanisme de la commune.

### 9. Certificat de conformité CertIBEau

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur l'obligation, avant le raccordement d'un immeuble à la distribution publique d'eau, de disposer d'un certificat attestant de la conformité des immeubles aux obligations légales et réglementaires existantes en la matière. Ce certificat est appelé « CertIBEau ».

Les parties reconnaissent également avoir été informées de la faculté, pour tout propriétaire d'un immeuble ainsi que pour tout acquéreur de solliciter l'obtention d'un tel certificat.

Les parties déclarent ne pas vouloir faire usage de cette faculté.

## **B. Données techniques – Équipements**

Le vendeur déclare en outre que :

- Le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage » et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### **C. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

#### **1. À propos de la situation urbanistique**

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance que le bien recèle une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

#### **2. Absence de permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

### **D. Information générale**

#### **1. Obligatoire**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

#### **2. Utile**

- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties, sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC ([www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

- Le vendeur déclare qu'aucun contrat verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes, n'existe portant notamment sur :

- le placement de panneaux publicitaires, et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble ;
- un réservoir à gaz ;
- des panneaux photovoltaïques, une ou des éoliennes.

### **III.) DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur (propriétaire-cédant) a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai 2001, aucun entrepreneur n'avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier

d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

#### **IV.) 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, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le fonctionnaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le fonctionnaire instrumentant.

#### **V.) REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Eu égard au fait que le présent acte ne porte pas sur une unité d'habitation au sens de la section 8.4.2.1. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 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 hautes tensions et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, il n'y a pas lieu d'effectuer une visite de contrôle de l'installation électrique du bien vendu.

#### **FRAIS.**

Tous les frais de l'acte authentique sont à charge de l'acquéreur.