



Compagnie des Notaires
de la Province de LIEGE

Louis-Marie PÖNSGEN & Alessia SALERNO, Notaires associés

Successeurs de Maître Hervé de BORMAN
Avenue du Centenaire, 226 à 4102 Seraing-Ougrée
Tel : 04/337.07.53 – FAX : 04/337.69.86
e-mail : louismarie.ponsgen@notaire.be

CONTRAT DE MISE EN VENTE DE GRE A GRE PAR NOTAIRE

Les soussignées :

La **VILLE DE SERAING**, dont le conseil communal est situé à 4100 Seraing Place communale, 8, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0207.347.002.

Ici représentée par :

- sa Bourgmestre, Madame GERADON Déborah , née à le , domiciliée à 4100 Seraing , agissant en exécution de la délibération n°3 du Conseil Communal de la Ville de SERAING du 20 mars 2023 (prestation de serment). ;
- son Directeur général, Monsieur ADAM Bruno , né à le , domicilié à , agissant en vertu de la délibération n° 11 du Conseil Communal de la Ville de Seraing du 20 mars 2023 (prestation de serment).

Ci-après dénommée « le vendeur », certifiant être seule propriétaire du bien,

Charge **Maître Louis-Marie Pönsngen et Maître Alessia Salerno**, notaires à Seraing-Ougrée, de mettre en vente de gré à gré l'immeuble dont la désignation suit :

VILLE DE SERAING - troisième division

Un terrain à bâtir sis Boulevard Pasteur, à prendre dans les parcelles cadastrés section D numéros 0301G35P0000, 0301M34P0000, 0301S29P0000, 0301X30P0000 et 0306MP0000, pour une superficie mesurée de 14.271 mètres carrés, tel que ce terrain est repris sous liseré rose et « Lot 01 » au plan dressé par Monsieur Joseph BONTEMI, géomètre-expert à Huy, le 21 novembre 2025 (numéro de précadastration : 62353 D 0911/00 A000 P0000).

0. EXPOSE PREALABLE

Les soussignés déclarent que le présent mandat remplace et annule celui signé entre eux, daté du 26 mars 2026.

I. MISSION DU NOTAIRE

A. RECHERCHER UN AMATEUR

1. Constituer le dossier nécessaire à la vente et notamment

- photographie du bien ;
- registre national ;



- titre de propriété (au besoin en se le procurant auprès du notaire détenteur de la minute), conditions particulières, servitudes, acte de base, lotissement ;
 - recherches cadastrales, urbanistiques, Ovam... ;
 - recherches fiscales et hypothécaires ;
2. Informez le public de la vente, des conditions de vente et des caractéristiques du bien
- a) *Procéder à la publicité suivante :*
- insertion sur les sites www.notaire.be; www.notarimmo.be ; www.immoweb.be ; www.immovlan.be
 - apposition d'affiche(s) ou panneau(x) sur le bien
- b) *Informez les amateurs des conditions précises de la vente et des caractéristiques du bien*
- c) *Organiser les visites du bien de la manière suivante :*
Compte tenu de la nature du bien, à savoir un terrain, le notaire n'organisera pas de visite sauf exception.
3. Organiser et recevoir les offres, s'enquérir de la capacité de l'amateur, rédiger le compromis de vente, organiser sa signature de la manière que lui indiquera le mandant.

B. **RECEVOIR L'ACTE AUTHENTIQUE** ou y intervenir en qualité du notaire du vendeur

II. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Prix

Le prix demandé par le vendeur est de **NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (960.000,00 €)**, avec un prix minimum de **NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €)**.

Le notaire informera le vendeur de toute offre qu'il jugera digne d'intérêt, de la manière mentionnée ci-après.

2. Consultation préalable du service de l'urbanisme de la Ville et autorisation du conseil communal

Le notaire devra informer les candidats-acquéreurs de l'obligation de consulter le service urbanisme de la Ville de Seraing, en présence de la Bourgmestre et/ou de son délégué, avant tout offre, dans le but de juger de la conformité du projet envisagé avec les prescriptions urbanistiques et environnementales et les contraintes propres au site.

Toute offre formulée par un amateur devra impérativement mentionner que l'offrant a consulté préalablement, avant de faire offre, le service de l'urbanisme de la Ville de Seraing, en présence de la Bourgmestre et/ou de son délégué, et mentionnera la date de cette consultation.

Le propriétaire s'engage à signer ensuite un compromis de vente avec l'amateur qui a remis l'offre acceptée par le conseil communal. Le compromis de vente prévoira, sauf accord contraire entre les parties, l'obligation pour l'acquéreur de consigner une garantie égale à cinq pour cent de ce prix ; cette garantie restera consignée entre les mains du notaire chargé de recevoir l'acte notarié de vente, au nom de l'acheteur jusqu'au jour de cet acte notarié.

3. Risques

Pendant la durée de la mission et jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur restera seul responsable des risques afférents à la propriété du bien et à la réalisation de la présente mission (visites, dégradations, vol, dommages aux tiers), assurera le bien contre l'incendie et autres risques, assumera le gardiennage du bien et le protégera contre le gel.

4. Conditions de la vente :

Le compromis et l'acte de vente comprendront les conditions suivantes :

- L'acquéreur aura l'obligation de verser une somme égale à 5% du prix de vente sur le compte-tiers du notaire instrumentant l'acte de vente. Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte) ;

- la vente se réalisera sous la condition suspensive de la délivrance à l'acquéreur d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique lui permettant de réaliser le projet présenté lors de la consultation, mentionnée ci-avant, du service d'urbanisme de la Ville de Seraing, dans un délai à définir par le mandant.

~~Pour le cas où l'acquéreur obtiendrait un permis contenant des charges ou des conditions imposées par l'autorité délivrant le permis ou par toute autre autorité publique, dépassant un montant de la valeur de son projet, à décider par le mandant, ou pour le cas où l'acquéreur n'obtiendrait pas un permis dans ledit délai, la vente sera nulle et non avenue. Dans ce cas, l'acquéreur sera redevable au vendeur d'une indemnité pour indisponibilité du bien s'élevant à 5% du prix de vente. Celle-ci sera prélevé sur l'acompte consigné.~~

- l'acquéreur aura l'obligation, après obtention du permis, d'exécuter entièrement le permis dans le délai prescrit par le CoDT. A défaut, il sera redevable au vendeur d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10 %), à payer dans le mois de la fin dudit délai, sans mise en demeure ou notification préalable.

—

III. DECLARATIONS DU VENDEUR

A. RELATIVES AU BIEN

1. Charges :

Le vendeur déclare que le bien est libre d'hypothèque, de charges privilégiées et de toute saisie ou procédure quelconque.

2. Vices / Servitudes / Clauses spéciales

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de vices cachés ;
- qu'il n'a pas connaissance de servitudes, à l'exception des emprises figurant sur les plans et servitudes suivantes à constituer :

Les parcelles objet de la présente vente sont vendues grevées :

- d'une emprise en sous-sol qui sera établie au profit de la Ville de Seraing, en vue de permettre le passage en sous-sol d'un égout canalisé servant de drain dont le tracé figure sous flèche bleue pointillée au plan communal d'aménagement n° 14. Toute construction, tout ouvrage ou plantation tout au long du passage l'égout canalisé servant de drain ainsi que sur une largeur d'1,5m de part et d'autre ne pourront être réalisées que moyennant l'autorisation écrite, expresse et préalable de la Ville de Seraing. Aucune construction, plantation ou autre ouvrage ne pourra être effectué sur les chambres de visites, lesquelles devront en tout temps rester libre d'accès.

- d'une emprise en sous-sol qui sera établie au profit de la Ville de Seraing, en vue de permettre le passage en sous-sol des égouts dont le tracé figure en rouge au plan communal d'aménagement n° 14 et en bleu sur le projet de plan du géomètre Bontempi précité. Aucune construction, ouvrage ou plantation ne pourra être effectué sur le tracé ou sur une largeur de deux mètres de part et d'autre des égouts, sauf accord préalable, exprès et écrit de la Ville de Seraing. Aucune construction, ouvrage ou plantation ne pourra être effectué sur les chambres de visites des égouts, lesquelles devront en tout

temps rester libre d'accès. Le propriétaire pourra toutefois réaliser en surface des espaces de parking sur lesdites emprises ;

- qu'il n'a pas connaissance de condition particulière, charge, convention relatives au bien à l'exception d'un bail relative à la location de panneaux publicitaires comme précisé ci-après.

4. Urbanisme / Conditions administratives

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- ne fait pas l'objet de mesures de protection urbanistique ni de procédure d'expropriation ni de droits de préemption, **à l'exception** du fait que le bien se situe :
 - en zone de présence potentielle d'anciens puits de mine ;
 - partiellement en zone soumise à l'aléa d'inondation très faible ;
 - dans un site à réaménager et qu'une autorisation de vente devra être obtenu auprès de la DGO4 ;
 - dans le champ d'application du plan d'aménagement communal (actuellement schéma d'orientation Local) numéro 14 bis ;
 - Dans le champ d'application de l'article D.IV.22 du Codt (demande de permis d'urbanisme public).
- n'est l'objet d'aucun litige notamment avec le voisinage ou avec l'urbanisme ;
- n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure ;
- n'est concerné par aucun projet immobilier dans son environnement direct, qui serait susceptible de le déprécier ;
- que les constructions ou modifications qu'il a apportées au bien l'ont été conformément à la législation en vigueur et qu'il n'a pas connaissance de l'existence de travaux antérieurs réalisés en contravention avec celle-ci.

2. Environnement

La partie venderesse déclare que le bien vendu ne dispose pas d'une citerne à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3000 litres, tels que visé à l'arrêté du gouvernement wallon du 17/07/2003.

La partie venderesse déclare que le bien est situé en zones lavande et pêche à la banque de données de l'état du sol et a fait l'objet de certificats de sol, dont copies ont été remises au notaire. Ceux-ci concluent à une pollution du sol et donnent des recommandations quant aux précautions à prendre durant les travaux futurs.

3. Occupation

Le vendeur déclare que le bien sera libre à la signature de l'acte authentique de vente, **sous réserve** de deux panneaux publicitaires faisant l'objet d'un contrat de location au profit de la société « JCDECAUX BILLBOARD BELGIUM », anciennement « BELGOPOSTER », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Rue Joseph Stevens 7.

4. Revenu cadastral

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas fait de travaux dans le bâtiment prédécrit qui soit de nature à en modifier le R.C.
- que le R.C. n'est pas en cours de révision.

B. RELATIVES à sa CAPACITE et sa LIBERTE de VENDRE

Le vendeur déclare être plein propriétaire du bien et n'être frappé d'aucune incapacité d'en disposer résultant par exemple d'une faillite, d'un concordat judiciaire, d'une procédure de règlement collectif de dettes, de la protection du logement principal de la famille, d'une administration provisoire ou d'une décision judiciaire.

C. RELATIVES A LA MISSION

Le vendeur déclare n'avoir chargé aucun autre notaire, aucune agence immobilière ni aucun tiers d'une mission semblable relative au même bien.

D. MODIFICATIONS POSTERIEURES

Le vendeur informera immédiatement le notaire de toute modification à apporter aux présentes déclarations qui interviendrait postérieurement à la signature des présentes.

—

IV. CONDITIONS DE LA MISSION DU NOTAIRE

A. EXCLUSIVITE – DUREE – BAISSSE DE PRIX

Le présent mandat est exclusif et irrévocable pour une durée de trois mois à compter de ce jour. Dès lors, le soussigné s'interdit pendant la même durée de conférer un autre mandat pour le même bien à qui que ce soit sous peine de dommages et intérêts.

Passé ce délai, le mandat reste exclusif mais il est révocable moyennant un préavis écrit de quinze jours, donné pour le premier ou le quinze de chaque mois.

B. HONORAIRES / FRAIS

En rémunération de la réalisation de la vente par l'aboutissement de la présente mission, en ce compris l'évaluation préalable du bien, il sera dû par le vendeur au notaire un honoraire payable le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Cet honoraire (à charge du vendeur) est sept cent cinquante euros (750,00 €) TVAC augmenté des débours de l'étude, dûment justifiés.

Si la présente mission prend fin sans réalisation de la vente, il sera dû par le vendeur au notaire une somme forfaitaire de 200 euros + TVA.

Dans tous les cas, le vendeur sera redevable, outre ce qui est dit ci-avant, des frais et débours dûment justifiés, soit le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit dans les quinze jours de la demande écrite du notaire.

A partir du moment où l'immeuble trouve acquéreur, le vendeur ou ses héritiers seront tenus de payer les frais de mise en vente même si l'acte authentique de vente ne se réalisait pas suite à certaines circonstances, notamment suite au décès du vendeur ou de l'acheteur.

ACCEPTATION

Le Notaire désigné accepte, par la signature des présentes, la mission qui lui est ainsi confiée.

Fait à, le en triple exemplaires originaux.
Le Directeur Général La Bourgmestre

M. Bruno ADAM

Mme Déborah GÉRADON

Pour l'étude notariale

