

Service Public
SPW Finances
Département des Comités
d'Acquisition
**Direction du Comité
d'acquisition du
BRABANT WALLON**
ES : 07110100

BCE 0316.381.138

Dossier n° 25014/202/5

Répertoire n°

PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille *

Le *****.

Nous, **Frédérique LOMBET**, Commissaire au Service Public de Wallonie, SPW Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition du Brabant wallon, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

Comparaissant devant nous :

*****.

Ci-après dénommé* « **le comparant** ».

ET D'AUTRE PART,

Le **CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE BRAINE-L'ALLEUD**, en abrégé « **C.P.A.S.** », dont les bureaux sont situés à 1420 Braine-l'Alleud, Avenue du 21 Juillet, 1, et immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0212.362.197.

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant, en vertu de l'article 108 du Décret du 13 décembre 2023 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2024, publié au Moniteur Belge du 20 mars 2024, entré en vigueur le 1er janvier 2024, et en exécution d'une délibération du Conseil de l'Action Sociale du ***.

Ci-après dénommé « **le Pouvoir public** » ou « **le vendeur** »

PROMESSE

Le comparant déclare s'engager à acquérir du Pouvoir public la pleine propriété, si le pouvoir public accepte de vendre, le bien désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

Le Pouvoir public, représenté par le fonctionnaire préqualifié, accepte cette promesse sans pour autant s'engager à vendre.

I.- DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD – SIXIÈME DIVISION – OPHAIN-BOIS-SEIGNEUR-ISAAC – 25078

Une parcelle de terre sise en lieu-dit « Prés de Bertin Champ » cadastrée en nature de terre, section C, numéro 87 P0000 pour une contenance d'un hectare sept ares soixante centiares (1ha 07a 60ca).
Revenu cadastral : cinquante-huit euros (58,00 €).

Ci-après dénommée « **le bien** »

II.- CONDITIONS DE LA PROMESSE D'ACQUISITION

1) Si le Pouvoir public s'engage à vendre, le comparant lui paiera la somme de *** euros (*,00 EUR)**, à titre de prix d'acquisition, ferme et définitif.

Un acompte sur ce prix sera versé par le comparant comme précisé ci-après, et le solde sur le compte du Pouvoir public dès que celui-ci aura signifié qu'il lève l'option.

2) L'option donnée au Pouvoir public aux termes de la présente promesse d'acquisition pourra être levée par le Pouvoir public uniquement pour la totalité du bien comme bien indivisible.

La présente promesse est valable pendant un délai de quatre mois à partir de ce jour. Si le Pouvoir public désire lever l'option, il devra le signifier au comparant avant l'expiration de ce délai et selon les modalités ci-après.

La vente se forme dès que et seulement si :

a) le comparant verse dans les quinze jours des présentes, en garantie de ses engagements, un montant correspondant à quinze pourcent (15 %) du prix de vente, soit un montant de ***euros (*,00 EUR)** au compte CAI TIERS numéro **BE16 0910 2286 7474**, avec en communication « **25014/202/5** », et

b) le Pouvoir public signifie son accord de vendre au comparant (levée de l'option) par lettre recommandée à la poste (dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date) ou par mail.

Si le comparant a versé ladite garantie de 15% dans les délai et formes déterminées ci-avant, et si le Pouvoir public a communiqué par écrit son

accord de vendre (levée de l'option), la vente se réalise valablement. Dans ce cas :

- la garantie versée vaudra comme acompte sur le prix ;
- la vente se réalisera pour le prix renseigné ci-dessus et aux conditions ci-après mentionnées sous « Conditions de la vente ».

A défaut de versement de la garantie dans ledit délai, le Pouvoir public pourra considérer la promesse d'achat et l'offre antérieure comme caduques. Dans cette hypothèse, le comparant restera tenu envers le Pouvoir public au paiement d'une somme correspondant à dix pourcent (10%) du prix de vente, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le Pouvoir public de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Si la promesse d'achat du comparant n'est pas acceptée par le Pouvoir public dans le délai précité et de la manière susmentionnée, cette promesse est caduque de plein droit. Le comparant ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

Dans l'hypothèse où le preneur exercerait son droit de préemption comme stipulé ci-après, la garantie versée par le comparant lui sera intégralement restituée.

3) En cas de levée de l'option, l'acte authentique de vente sera reçu par un fonctionnaire du Comité d'acquisition du Brabant wallon, sis à Wavre, dans les trois mois suivant ladite levée d'option.

4) Les frais de la présente promesse et de l'acte de vente comprenant les droits d'enregistrement, la transcription et l'E-registation sont à charge du comparant.

Une provision pour frais (dont le montant lui sera renseigné) doit être virée par le comparant sur le compte CAI TIERS préalablement à la passation de l'acte.

Le solde du prix doit être payé par le comparant par virement, préalablement à la passation de l'acte, sur le compte du Pouvoir public numéro BE97 0910 0087 5049.

4) Lorsque la vente est conclue (réception de la garantie dans le délai, et approbation de l'organe compétent – Conseil de l'Action sociale), un avis de paiement est adressé au comparant, lui précisant les montants restant à payer (solde du prix et frais d'acquisition), et lui rappelant le délai dans lequel ces paiements doivent avoir lieu.

5) A partir de l'expiration du délai de paiement (délai prévu pour la signature de l'acte s'agissant du solde du prix et des frais), il est dû de

plein droit et sans mise en demeure, sur les sommes restant dues, un intérêt moratoire au taux légal calculé jour par jour jusqu'à complet paiement.

En cas de non-paiement du solde du prix et des frais dans le délai prescrit, le Pouvoir public aura le choix de réclamer :

- soit, sur la base de l'article 5.83 et 5.84 du Code civil, l'exécution forcée de la convention ;
- soit la résolution de celle-ci sur base des articles 5.90 et suivants du Code civil, sans préjudice de dommages et intérêts. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix convenu sera due par la partie en défaut (l'acquéreur) à titre de dommages-intérêts, somme pouvant être prélevée sur l'acompte, et sans préjudice au droit pour le vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

III.- CONDITIONS DE LA VENTE

1.- GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE.

Le bien sera vendu pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques quelconques.

2.- SERVITUDES.

Le bien sera vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, le comparant étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Pouvoir public ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le Pouvoir public déclarera 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.

3.- ETAT DU BIEN - CONTENANCE.

Le comparant prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet des vices ou défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour le comparant.

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

4.- RESERVE.

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

5.- OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé par Monsieur SCOLAS Pierre Gilbert Marie Jules Ghislain, né à Nivelles, le 3 février 1969, domicilié à Braine-l'Alleud, Rue Bertinchamps, 51, en vertu d'un contrat de bail à ferme.

Le comparant aura la pleine propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique de vente et la jouissance par la perception des fermages à compter du même moment.

Il paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien vendu à compter du premier janvier prochain.

6.- CONDITION PARTICULIERE – DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

a/ La présente promesse d'acquisition est conclue **sous la condition suspensive du non-exercice de son droit de préemption** par l'exploitant agricole, Monsieur SCOLAS Pierre, prénommé, lequel droit sera notifié à l'exploitant agricole après que le Pouvoir public ait signifié son accord de vendre au comparant (levée de l'option).

b/ La présente promesse d'acquisition est également conclue **sous la condition suspensive du non-exercice de son droit de préférence** par la Région wallonne, en vertu de l'article D.358/1 du Code wallon de l'Agriculture, laquelle dispose notamment d'un droit de préférence dans l'hypothèse du non-exercice du droit de préemption du preneur.

7.- NOTIFICATION A L'OBSERVATOIRE FONCIER

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 fonctionnaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de parcelle en zone agricole, les parties déclarent que le bien vendu se trouve en zone agricole.

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

8. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

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

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

Le fonctionnaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de la partie acquéreuse, ce qu'elle reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'elle vérifie personnellement, en surplus de

la recherche urbanistique qui sera effectuée par le fonctionnaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Dans ce cadre, la partie acquéreuse déclare avoir pris tout renseignement quant à la destination qu'il envisage de donner au bien vendu. La partie acquéreuse déclare après avoir été expressément interpellé sur la nature de son projet et précise vouloir maintenir la destination antérieure du bien et les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...).

Les parties déclarent avoir connaissance du Code de Développement Territorial (CoDTbis) et notamment des articles **D.IV.99 § 1er du CoDT** et **100 du CoDT** qui stipulent ce qui suit :

Article D.IV.99. § 1er du CoDT : « Dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions, qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti, il est fait mention :

1° des informations visées à l'article D.IV.97 ;

2° de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

3° des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 ;

4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé ;

(5° sur la base de la déclaration du cédant, de la date de réalisation des derniers travaux soumis

à permis et relatifs au bien concerné. – Décret du 16 novembre 2017, art. 3)

Chacun de ces actes comporte en outre l'information :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et

d'obtenir le permis requis. »

Article D.IV.100 du CoDT : « *L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. A défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration.* ».

Le bien a fait l'objet des **renseignements urbanistiques** délivrés par la commune de Braine-l'Alleud, le 16 avril 2024, stipulant textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 04.04.2024 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud – chemin Bertinchamps cadastré 6ème division, section C, n° 87, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Le bien en cause :

- 1. est situé en zone agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12. 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- 2. est situé en zone agricole et en zone de protection du paysage au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;*
- 3. le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou de bâtir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de lotir ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ;

N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie.

En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants :

- A. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 1^{er} janvier 1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ;*

B. En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

C. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :

Art. D.11.36. De la zone agricole.

§ 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris

pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

- 4. le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation ;
N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.*
- 5. en ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat.*
- 6. il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligerait celui-ci, préalablement, à certains actes, d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte ;*
- 7. le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ;*
- 8. le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;*
- 9. le bien est repris en zone d'épuration individuelle au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;*
- 10. le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide ou d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;*
- 11. le bien n'est pas compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code*
- 12. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;*
- 13. le bien n'est pas classé au sens du même Code ;*
- 14. le bien n'est pas visé par une procédure de classement au sens du même Code ;*
- 15. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;*
- 16. le bien n'est pas situé dans une zone de protection du même Code ;*
- 17. le bien n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine ;*
- 18. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;*
- 19. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon du Patrimoine ;*
- 20. le bien est visé à la carte archéologique au sens du même Code ;*
- 21. le bien ne fait pas partie des sites Natura 2000 retenus par le Gouvernement wallon ;*
- 22. conformément aux dispositions du Code du Développement Territorial, il ressort de ce qui précède que seule une demande de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme n° 2 en bonne et due forme pourra permettre*

de déterminer sous quelles conditions le terrain pourrait être considéré comme terrain à bâtir ;

23. *le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;*
24. *le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. - <http://cartographie.wallonie.be>) ;*
25. *le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;*
26. **Un Plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11/05/2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be). »**

1. 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 **en zone agricole au plan de secteur** de Nivelles et le bien est situé **en zone agricole et de protection du paysage au regard du schéma de développement communal**.

b) Autorisations en vigueur

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur.

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 n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine.

4. Zones à risque

-le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du

Code de l'eau, 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 n'est pas, à sa connaissance, 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

5.1. Information générale

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er 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.

5.2. Informations disponibles

Conformément à l'article 31 dudit Décret, la cession de tout terrain (bâti ou non-bâti) ou de tout permis d'environnement oblige le cédant à obtenir, pour chaque parcelle cadastrée ou non, **un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols**, et informer immédiatement le cessionnaire de son contenu.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 1 octobre 2024 (numéro 10690884), stipule notamment 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 ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, antérieurement à ce jour, du contenu des extraits conformes, ce que ce dernier reconnaît.

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, antérieurement à ce jour dans le cadre de la publicité de mise en vente de l'immeuble.

5.3. Déclaration de destination non contractualisée

5.3.1. Destination

Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le Décret sols wallon, dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations

visées plus avant, sont modulées suivant la destination qui est donnée aux parcelles concernées, selon que ces destinations sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ». Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « **Agricole** ».

5.3.2. Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

5.3.3. Déclaration du cédant – Information circonstanciée

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il **ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme**, et notamment que :

- l'examen visuel du bien ne fait apparaître aucun indice de substances polluantes ;
- aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour ;
- il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

Pour autant que le vendeur soit de bonne foi, il 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 vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

5.3.4. Renonciation à nullité

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information antérieurement à la formation de la cession.

Pour autant que de besoin, l'acquéreur consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le fonctionnaire instrumentant d'authentifier la cession.

5.3.5. Possibilité de soumission volontaire au Décret sols wallon

Les parties se déclarent informées de la possibilité, visée à l'article 22 du Décret sols wallons, de se soumettre volontairement aux obligations susvantes, le cas échéant en se limitant à une ou plusieurs des obligations visées à l'article 19, et sans préjudice des articles 29, §1er alinéa 1er, 1° et 31, §6 alinéa 2. À ce sujet, elles déclarent que **ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.**

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.

7. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare en outre que :

- le bien est repris en zone d'épuration individuelle au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- Selon les renseignements urbanistiques ci-avant relatés, 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. **Toutefois, le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'à la consultation du site WalonMap et du plan cadastral, la parcelle semble enclavée.**

B. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) 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.

b) 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.

C. Information générale

a) 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.

b) Utile

. Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties, au vu des circonstances sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (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.

IV.- DECLARATIONS FISCALES

Le comparant déclare avoir connaissance des articles 44 et suivants du Code des Droits d'enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (« Transmission à titre onéreux de biens immeubles »).

V.- DISPOSITIONS FINALES.

1.- FRAIS.

Tous les frais des présentes et de l'acte authentique de vente seront à charge du comparant à l'exception des frais relatifs à la publicité (mise en vente) ainsi que les frais de délivrance.

2.- ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de l'acte authentique de vente, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et le comparant en son domicile ou siège social.

3.- DECLARATIONS

Le comparant déclare :

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes dont la décision d'admissibilité rendrait indisponible son patrimoine ;
- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur ni d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ou en réorganisation judiciaire ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Passé à **Wavre, Avenue Einstein 12**, date que dessus.

Le comparant nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, fonctionnaire instrumentant.