

£

**Service Public**  
SPW Finances  
Département des  
Comités d'acquisition  
**Direction du Comité d'acquisition**  
**du BRABANT WALLON**  
O7110100

-----  
BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 25014/212/1  
Répertoire n°

**PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE**

L'an deux mille vingt-\*\*\*\*,

Le \*\*\*\*\*

Nous, Marc LERNOUX, 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(e)(s) « **le comparant** ».

**ET D'AUTRE PART,**

Le **CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE BRAINE-L'ALLEUD**, inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0212.362.197, ayant ses bureaux à 1420 Braine-l'Alleud, avenue du 21 Juillet, 1, 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 en date **du \*\*\***, dont un extrait certifié conforme restera ci-annexé mais ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

Ci-après dénommé « **le propriétaire** »

### **PROMESSE**

Le comparant déclare s'engager à acquérir du Propriétaire, si ce dernier accepte de vendre, le bien désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

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

### **I.- DESIGNATION DU BIEN**

#### **BRAINE-L'ALLEUD – 2ème division INS 25742**

1) Maison d'habitation en ruine, avec dépendances, sise rue des Bleuets 15, sur et avec terrain paraissant avoir été cadastré suivant titre section B numéros 519 et 520B pour une contenance totale de vingt et un ares douze centiares (21a 12ca), et actuellement selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 519 A P0000 pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : deux mille trois cent cinquante-sept euros (2.357,00 €).

2) Maison d'habitation en état de délabrement, avec dépendances, sise rue des Bleuets 17, sur et avec terrain cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 518 P0000 pour une contenance de six ares vingt-six centiares (6a 26ca).

Revenu cadastral non indexé : huit cent nonante-neuf euros (899,00 €).

Ci-après dénommées ensemble « **le bien** » ou « **les biens** ».

### **II.- CONDITIONS DE LA PROMESSE D'ACQUISITION**

1) Si le Propriétaire s'engage à vendre, le comparant lui paiera la somme de \_\_\_\_\_ EUROS  
( \_\_\_\_\_ €), 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 Propriétaire après que celui-ci aura signifié qu'il lève l'option.

2) L'option donnée au Propriétaire aux termes de la présente promesse d'acquisition pourra être levée par le Propriétaire 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 Propriétaire 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 CENTS

( €) sur le compte tiers des Comités d'acquisition numéro BE16 0910 2286 7474, avec en communication « 25014/212/1 », et b) le Propriétaire 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 exploit d'huissier.

Si le comparant a versé ladite garantie de 15% dans les délai et formes déterminées ci-avant, et si le Propriétaire 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 Propriétaire pourra considérer la promesse d'achat et l'offre antérieure comme caduques. Dans cette hypothèse, le comparant restera tenu envers le Propriétaire 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 Propriétaire 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 Propriétaire dans le délai précité et de la manière susmentionnée (levée de l'option), cette promesse est caduque de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux). Le comparant ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

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 deux mois suivant ladite levée d'option.

4) Les frais réels de la présente promesse et de l'acte de vente (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et frais administratifs) sont à charge du

comparant, payables pour l'ensemble de l'opération, à l'exception cependant des frais de publicité, des frais de délivrance et du coût des certificats hypothécaires.

Une provision pour frais (dont le montant lui sera renseigné) doit être virée par le comparant sur le compte du comité d'acquisition 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 Propriétaire numéro BE97 0910 0087 5049.

5) Lorsque la vente est conclue (réception de la garantie dans le délai, et levée de l'option), 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.

6) 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 (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux), 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 Propriétaire aura le choix de réclamer :

- soit, sur la base des articles 5.84. et 5.234 à 5.236. du Code civil, l'exécution forcée de la convention ;
- soit la résolution de celle-ci, 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 (le comparant) à titre de dommages-intérêts, somme pouvant être prélevée sur l'acompte, et sans préjudice au droit pour le Propriétaire de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

### **III.- CONDITIONS DE LA VENTE**

En cas de conclusion de la vente, l'acte de vente à recevoir par le Comité d'acquisition du Brabant wallon reprendra, outre ce qu'accepté ci-dessus par le comparant, les clauses et conditions qui suivent, dans lesquelles le propriétaire est également dénommé « le Pouvoir public » ou « le vendeur » ou « le cédant », et le comparant est également dénommé « l'acquéreur » ou « le cessionnaire » :

#### **« CONDITIONS.**

##### **1.- GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE.**

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

## 2.- SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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 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 et éventuellement de ses titres de propriété prérenseignés.

## 3.- ETAT DU BIEN - CONTENANCE.

Le comparant prend les biens dans l'état où ils se trouvent, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices ou défauts apparents ou cachés, de la nature/stabilité 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.

L'état des constructions rend nécessaire leur démolition, ce dont l'acquéreur a été informé. À cet égard, l'acquéreur déclare que les biens sont acquis pour être démolis, et avoir pris intégralement connaissance

SOIT ### de la demande de permis de démolir, relative aux deux biens, introduite par le vendeur en date du .... 2024, dont une copie est annexée au présent acte après avoir été signée « ne varietur » par les parties et le fonctionnaire instrumentant, mais ne sera ni enregistrée ni transcrite.

SOIT ### du permis de démolir, relatif aux deux biens, délivré en date du .... 2024 sous la référence ..... dont une copie est annexée (...)

**L'accès aux constructions, en raison de leur état, présente des risques pour les personnes et les biens (risque d'effondrement, etc.).** L'acquéreur s'interdit et interdira tout accès aux constructions et à leurs alentours immédiats sauf de l'avis contraire d'un expert en stabilité et à condition de respecter toutes les mesures recommandées par celui-ci.

Le vendeur précise qu'entre autres problèmes (liste non exhaustive) :

- un linteau a été volé dans le bien rue des Bleuets 15 (une flèche est apparue dans le mur à cet endroit) ;
- dans les deux biens, le plancher est pourri ou fortement fragilisé par endroits, les maçonneries sont endommagées entre autres par l'humidité, etc. ;

- vu leur état de ruine ou de délabrement, les deux biens sont probablement touchés par des champignons (mérule, etc.) et insectes nuisibles ;

- la présence d'amiante est suspectée dans les deux biens. Le vendeur ne dispose cependant d'aucun inventaire amiante. L'acquéreur prendra toutes les précautions requises à cet égard, notamment dans le cadre de la démolition des biens ;

- une cuve à mazout avait été abandonnée dans le jardin du bien rue des Bleuets 15. Le vendeur a procédé, avant de mettre en vente le bien, à l'enlèvement de cette cuve, en prenant soin de prendre des photos du déroulement de cette opération. L'acquéreur reconnaît avoir reçu, préalablement à son engagement d'acquérir, par voie électronique, les photos en question, lesquelles reprennent donc l'état du terrain où reposait la cuve avant et après enlèvement. Le vendeur avait effectué avant cet enlèvement un débroussaillage du terrain. (Voir les mentions complémentaires ci-dessous à cet égard, sous le titre « État du sol - information – garantie »).

L'acquéreur fera son affaire personnelle tous les problèmes ci-dessus renseignés sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur reconnaît :

- avoir tout de même pu visiter le bien rue des Bleuets 17 de l'intérieur ;

- avoir visualisé, avant de s'engager à acquérir, de nombreuses photos des biens, également de l'intérieur de la maison rue des Bleuets 15, prises en date du 4 décembre 2023 ;

- avoir été invité à effectuer la visite des biens accompagné de son/ses propre(s) expert(s) technique(s), notamment concernant l'état du sol (cuve à mazout abandonnée dans le jardin) ;

- disposer lui-même de l'expertise technique nécessaire à la détermination de l'état du bien et/ou avoir pris connaissance, avant de s'engager à acquérir au prix défini ci-dessous, de l'expertise technique des biens émanant du/des expert(s) par lui désigné(s), également quant aux problèmes mentionnés ci-dessus (état du sol, etc.).

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

#### 4.- RESERVE – COMPTEURS - ABONNEMENTS

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans les biens et qui n'appartiendraient pas au vendeur ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

Les compteurs ont été enlevés du bien rue des Bleuets 17.

S'agissant du bien rue des Bleuets 15, le vendeur ignore la situation à cet égard, et l'acquéreur déclare qu'il en fera son affaire personnelle. Le vendeur renvoie cependant, s'agissant de l'alimentation en eau pour ce bien, au courrier inBW dont question ci-dessous, daté du 10 octobre 2022.

*Il n'y a plus d'abonnement en cours relatif à l'alimentation en eau ou en énergie.*

#### 5.- OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.

*Les biens sont vendus libre d'occupation.*

*L'acquéreur a la pleine propriété des biens à dater de ce jour, et la jouissance à compter du même moment, par la prise de possession réelle.*

*Le comparant supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions et charges afférentes au bien vendu à compter de ce jour également.*

*Le comparant a versé aux présentes, à titre forfaitaire, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée pro rata temporis, soit un montant de \*\* [Remarque : montant à calculer en fonction de la date de l'acte] \*\*, sur le compte BE97 0910 0087 5049 du Pouvoir public.*

#### 6. ASSURANCES.

*Le Pouvoir public déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant auprès de Axa, numéro de police 010.730.483.431. Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police est acquise au comparant pendant trois mois à compter de l'acte authentique constatant la vente. Le comparant ne pourra se prévaloir de ladite police au-delà de sa date d'échéance, ou s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.*

*L'attention du comparant a été attirée sur l'importance pour lui de souscrire sa propre assurance contre l'incendie et les périls connexes, en tant que nouveau propriétaire, et ce dès la signature du présent acte.*

#### 7.- PRIX

*La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de \*\*\*\*\* lequel prix a été payé sur le compte du CPAS de Braine-L'Alleud numéro BE97 0910 0087 5049 :*

- **antérieurement aux présentes**, par versement d'un montant de \*\*\*\* au départ du compte numéro \*\*\*\*\* au nom des Comités d'Acquisition. Le compte des Comités d'Acquisition avait été provisionné dudit montant (ainsi que des frais du présent acte) par versement au départ du compte numéro \*\*\* ;*
- et le **solde**, à l'instant, par versement au départ du compte numéro \*\*\*\**

#### Quittance :

**##SOIT :**

*Monsieur Frédéric Baeyens, Directeur financier du Centre Public d'Action Social de Braine-L'Alleud, intervient au présent acte, et déclare que le prix a été payé sur le compte numéro \*\*\*\*\* au nom du CPAS, et en donne quittance.*

A la demande du fonctionnaire instrumentant, il déclare, en outre, que le paiement du solde prémentionné a été effectué par débit du compte financier numéro \*\*\*\*\* ouvert au nom de \*\*\*\* l'acquéreur\*\*

**##SOIT** : Quittance par acte distinct ##

Anti-blanchiment :

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le fonctionnaire instrumentant confirme que le paiement du prix et des frais relatifs à la présente vente a été effectué intégralement au moyen des versements renseignés ci-dessus.

**STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN.**

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

**A. Information circonstanciée du Pouvoir public**

Le comparant déclare avoir reçu copie et pris connaissance, avant de s'engager à acquérir, du courrier d'information relatif aux biens établi par les Services de l'Urbanisme de l'Administration communale de Braine-l'Alleud en date du 27 mai 2024.

• Le vendeur déclare à propos des biens que :

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

- les biens sont situés en zone d'habitat 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 les biens précités;

- les biens sont situés en zone de quartier urbain au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012;

- les biens sont situés dans le périmètre du schéma d'orientation local « Merbraine » approuvé par arrêté ministériel du 26.03.2015 ;

- les biens ont fait l'objet de permis d'urbanisme ou de bâtir délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :

- Permis de 2<sup>ème</sup> classe délivré le 21.05.1981 (installer d'une citerne de 1600 litres de gaz propane rue des Bleuets 15) ;
- Permis de minime importance délivré le 17.05.1983 (aménager un car-port rue des Bleuets, 17) ;
- Permis de raccordement aux égouts délivré le 06.08.1987 (raccorder le bien rue des Bleuets 17 aux égouts).

Concernant la citerne de gaz propane, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'une telle citerne sur le bien depuis qu'il en est propriétaire. Il est possible que ledit permis délivré en 1981 n'ait jamais été mis en œuvre ;

- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de lotir ;

- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme numéro 2 datant de moins de deux ans ;

- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme numéro 1 datant de moins de deux ans ;
- les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ;
- qu'il y a lieu de tenir compte du schéma d'orientation local dont question ci-dessus et du projet de création de voirie et de plan d'alignement conformément au permis d'urbanisation pour la création de 16 lots à bâtir référencé n°2024/PL001 en cours d'élaboration pour des terrains à proximité ;

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

- les biens ne sont visés ni 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 ;
- les biens ne sont pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

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

- les biens ne sont pas classés, ni repris sur la liste de sauvegarde ou repris dans une zone de protection d'un bien immobilier, ni visés à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine ;

## **4. Zones à risque**

- les biens ne sont pas exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- les biens ne sont pas situés dans une zone de ruissellement ni dans une zone d'aléa d'inondation ;
- les biens ne sont pas exposés 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.

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

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 » (en abrégé D.G.A.S) complété d'un arrêté du Gouvernement wallon 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.

Information disponible - Déclarations

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 3 juin 2024, soit moins d'un an à dater des présentes, et valide jusqu'au 3 décembre 2024, énoncent 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 cédant déclare :

- qu'il a informé le cessionnaire, avant la conclusion de la présente vente, du contenu desdits extraits conformes ;
- ne pas détenir, sans que le cessionnaire n'exige de lui des investigations préalables, d'informations supplémentaires susceptibles d'en modifier le contenu, **sous réserve de ce que mentionné au présent acte, notamment concernant la cuve à mazout abandonnée dans le jardin de la maison rue des Bleuets 15.**

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé, avant de s'engager à acquérir le bien :

- du contenu desdits extraits conformes (copie des extraits repris dans la publicité relative à la mise en vente du bien) ;
- du fait qu'une cuve à mazout était à l'abandon dans le jardin. Le cessionnaire reconnaît avoir eu la possibilité de faire procéder, avant de s'engager à acquérir les biens, à un examen du sol, notamment à l'emplacement de ladite cuve, lequel emplacement a été marqué par le cédant.

Le cédant déclare:

- que ladite cuve à mazout a été abandonnée sur son terrain par un tiers;
- qu'il suppose que ladite cuve devait être vide au moment de son abandon, dès lors qu'un examen visuel du sol à l'emplacement de la cuve et dans un rayon de trois mètres autour de celui-ci ne laisse apparaître, pour un non professionnel de ce type de constat, aucun indice d'une substance polluante ;
- qu'à sa connaissance, aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation n'a été effectuée sur le bien.

Le cédant déclare également, sous réserve de ce qu'exposé ci-dessus concernant la cuve à mazout :

- ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ;
- de manière générale, ne pas avoir connaissance d'une quelconque pollution du sol qui concernerait le bien ;

- n'avoir abandonné sur le bien aucun déchet susceptible de causer une pollution du sol ;
- ne pas avoir connaissance d'une migration de pollution.

Obligations d'investigations ou d'assainissement du sol

Le cédant confirme qu'il n'a pas été désigné titulaire d'obligations d'investigations ou d'assainissement du sol.

Destination

Les parties se déclarent informées de ce que les valeurs seuils imposées par le D.G.A.S., 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, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « résidentiel ».

Le cédant prend acte de cette déclaration.

Contractualisation

Le cédant déclare que, dès lors que comme mentionné aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens du D.G.A.S. précité n'a été effectuée sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente du bien a été fixé en fonction, ce que le cessionnaire accepte et reconnaît.

Pour autant que les déclarations du cédant aient été faites de bonne foi, le cessionnaire :

- renonce à invoquer la nullité de la convention de vente;
- fera son affaire personnelle de toute pollution du sol et assume, sans recours contre le cédant, tous les risques et coûts liés à toute étude (orientation, caractérisation, ...) et à tout assainissement du sol qui s'avèrerait nécessaire ou serait imposé par l'administration;
- fera son affaire personnelle, sans recours contre le cédant, d'un changement de catégorie des parcelles cadastrales dans la banque de données de l'état des sols, et notamment de leur éventuel basculement en « couleur pêche ». Le cessionnaire déclare être informé des conséquences liées à une telle modification de catégorie, entre autres en matière d'obligations environnementales (allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci), et en ce qui concerne les demandes de permis d'urbanisme, d'environnement, etc.

Pour autant que de besoin, le cessionnaire réitère ici ses déclarations faites ci-dessus sous le titre « 3. Etat du bien – Contenance ».

Les parties déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'investigation voire d'assainissement du sol.

###

**Information aux candidats-acquéreurs concernant la rédaction de l'acte de vente :**

Si, en raison de démarches relatives à ladite cuve à mazout, des obligations sols étaient imposées par la Direction de l'Assainissement des Sols (SPW Agriculture Ressources naturelles Environnement) avant la signature de l'acte de vente, alors la rédaction du présent titre « 5. État du sol - information – garantie » serait modifiée sur base des éléments suivants :

- les engagements pris ci-dessus par les parties resteraient intégralement d'application ;

- mais cédant et cessionnaire effectueraient la notification (conjointe) préalable prévue à l'article 31 §7 dudit Décret (D.G.A.S.), par laquelle :

- ladite administration serait avertie de la volonté commune du cédant et du cessionnaire de transférer les obligations visées à l'article 19 dudit Décret au cessionnaire ;

- le cessionnaire s'engagerait à respecter les obligations dudit Décret (soumission volontaire auxdites obligations dans les conditions prévues à l'article 22 du Décret) ;

- l'administration (Direction de l'Assainissement des Sols – SPW) pourra, dans ce cas, exiger la constitution d'une sûreté pour la réalisation de l'ensemble des obligations visées à l'article 19 dudit Décret.

###

**6. Patrimoine naturel**

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

**B. Données techniques – Équipements**

Le vendeur déclare en outre que :

- les biens sont repris en zone égouttable/égouttée au PASH;

- les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

- Les biens ne sont pas équipés des détecteurs incendie requis. Le comparant en fera son affaire personnelle, compte tenu de son engagement de démolir les biens.

**C. Division non soumise à permis d'urbanisation (PUR) – Art. D.IV.102 du Codt**

*Pas d'application.*

**D. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

*Le Pouvoir public déclare à propos des biens que :*

*a) À propos de la situation urbanistique*

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance que les biens recèlent 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 du comparant. Les biens ont actuellement l'affectation d'habitation, et le vendeur confirme que cette affectation est régulière.

*L'acquéreur reconnaît avoir été invité à s'informer, avant de s'engager à acquérir, auprès des services de l'urbanisme quant à la faisabilité de son projet pour les biens (après démolition).*

*b) Absence de permis d'environnement*

*Le Pouvoir public déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, que le permis relatif à la citerne de gaz propane n'est plus en vigueur. 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.*

**E. Information générale**

*a) Obligatoire*

*Il est en outre rappelé comme de droit que:*

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens 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 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 préalablement à tous travaux qui seraient réalisés sur les biens (démolition, etc.).*

*. Le vendeur déclare qu'aucun contrat verbal ou écrit, relatif aux biens objets 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.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens décrits ci-dessus, le vendeur :

- s'agissant du bien cadastré 519A (rue des Bleuets 15), a répondu négativement et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux par entrepreneurs, nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, n'ont été effectués dans les biens. L'acquéreur reconnaît cependant avoir reçu copie du courrier daté du 10 octobre 2022, adressé par l'inBW au vendeur et approuvé par celui-ci, relatif à une suppression de raccordement (mise hors service du branchement pour la distribution d'eau) ;
- s'agissant du bien cadastré 518 (rue des Bleuets 17), a répondu positivement, et remet à l'acquéreur ledit dossier comportant les éléments suivants :
  1. Facture établie par « Markus Glass » numéro 217033 ;
  2. Facture établie par « Chauffage Weets et fils » en date du 28.10.2020, document référencé VEN/708 ;
  3. Facture établie par « Chauffage Weets et fils » en date du 19.10.2020, document référencé VEN/630 ;
  4. Facture établie par « Van Marcke s.a. », numéro E778807 ;
  5. Facture établie par « Tapis Deco Land » numéro 2018/0790 ;
  6. Schémas unifilaires de l'installation électrique établis par l'électricien communal et visés par Vinçotte en 2012 (5 pages, en ce compris une page intitulée « Tableau divisionnaire » ;
  7. Facture établie par « Belga toiture sprl » numéro 2019/106 ;
  8. Facture établie par « Boulemborg sprl », numéro 2018\_00637/3289/PT/10908 ;
  9. Facture établie par « Genappe Matériaux s.a. », numéro 1308449 ;
  10. Facture établie par « Ets Sebati sprl », numéro 160206 ;
  11. Facture établie par « Wattiaux s.a. », numéro 15042463 ;

12. Factures établies par « Murprotec », numéros 211867 et 211916 ;
13. Facture établie par « PHT sprl », numéro 2018-11-0271 ;
14. Facture établie par « The Technical Advisor », numéro FV1- 2018266.
15. Facture établie par « ORES », numéro 52693466, relative à l'enlèvement d'un compteur et à la radiation du branchement aérien ;
16. Facture établie par « ORES », numéro 52693285, relative à l'enlèvement d'un compteur et à la déconnexion d'un branchement.
17. Courrier daté du 29 septembre 2022, adressé par l'inBW au vendeur et approuvé par celui-ci, relatif à une suppression de raccordement (mise hors service du branchement pour la distribution d'eau).

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ledit dossier pour le bien  
rue des Bleuets 17.

#### CUVE À MAZOUT

Le Pouvoir public déclare que le bien rue des Bleuets 17 est relié au gaz de ville et ne comporte pas de cuve à mazout.

Concernant le bien rue des Bleuets 15, il est renvoyé à ce que stipulé ci-dessus sous les titres « Etat du bien – Contenance » et « Etat du Sol – Information - Garantie ». Le vendeur déclare que le bien ne comporte pas d'autre cuve à mazout que celle visée sous les titres en question.

#### CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE

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 résidentiel existant.

Des certificats de performance énergétique de bâtiment résidentiel doivent en principe être remis à l'acquéreur pour les biens (maisons unifamiliales). Cependant, le Pouvoir public est dispensé de cette obligation dès lors que l'acquéreur déclare que les biens sont acquis pour être démolis. A cet égard, une copie du récépissé du dépôt de la demande de permis d'urbanisme visant à la démolition des biens est annexé\*e au présent acte après avoir été signée « ne varietur » par les parties et le fonctionnaire instrumentant, mais ne sera ni enregistrée ni transcrite.

#### RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Lesdites maisons constituent des unités d'habitation au sens du nouveau Règlement général sur les installations électriques (arrêté

royal du 8 septembre 2019 publié au Moniteur belge le 28 octobre 2019 et entré en vigueur à la date du 1<sup>er</sup> juin 2020), qui s'applique donc à la présente vente.

L'acquéreur et le vendeur déclarent convenir qu'aucun contrôle des installations électriques ne doit être établi car l'acquéreur va démolir les constructions.

L'acquéreur déclare qu'il informera par écrit la Direction générale de l'Energie du SPF Economie de la démolition des unités d'habitation en question. Dès la signature du présent acte, il informera également ladite Direction par écrit:

- de la date du présent acte ;
- de l'adresse des habitations, et
- de l'obligation contractée au présent acte de démolir l'immeuble.

L'acquéreur reconnaît cependant avoir reçu, outre les schémas unifilaires dont question ci-dessus pour le bien rue des Bleuets 17, visés par Vinçotte en 2012, le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique relatif à ce même bien, établi par BTV sur base d'un contrôle du 2 mars 2018, rapport numéro 0293-180302-03. Ce procès-verbal est transmis par le vendeur à l'acquéreur à titre informatif et sans engagement. »

-----  
**Le comparant reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance, antérieurement à ce jour, de tous les documents dont la remise à l'acquéreur est prévue dans les conditions ci-dessus déterminées pour l'acte de vente.**

#### **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.**

Comme prémentionné, les frais réels de la présente promesse et de l'acte de vente (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et frais administratifs) sont à charge du comparant, payables pour l'ensemble de l'opération, à l'exception cependant des frais de publicité, des frais de délivrance et du coût des certificats hypothécaires, qui sont à charge du Propriétaire.

##### **2.- ELECTION DE DOMICILE.**

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

##### **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 provisoire 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 \*\*\*\*\*

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.