

£

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° 25014/213/1
Répertoire n°

PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-quatre,

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 – 5ème division (Lillois-Witterzée) - INS 25054

Un terrain en nature de prairie sis à front de la rue Ramelot, d'une contenance totale suivant mesurage relaté ci-après de dix-neuf ares nonante-quatre centiares (19a 94ca), composé :

- de la parcelle paraissant avoir été cadastrée section B partie du numéro 68D, et actuellement cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 68F P0000 pour six ares huit centiares (6a 8ca) ;
- d'une partie de la parcelle cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 67H P0000, pour une contenance de cinquante-six ares quarante-deux centiares (56a 42ca),

Tel que ce terrain figure sous la dénomination « partie B » et couleur magenta au procès-verbal de mesurage établi par Eric Theisman, Géomètre-Expert à Braine-L'Alleud, le 6 juillet 2021. Le comparant reconnaît avoir pris connaissance de ce procès-verbal antérieurement à ce jour et en avoir reçu un exemplaire.

Ce procès-verbal de mesurage a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), sous le numéro de référence ** 25054/10219 **, et n'a pas été modifié depuis lors.

Un exemplaire de ce plan demeurera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et par le fonctionnaire instrumentant.

Ledit terrain s'est vu attribuer par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale le numéro parcellaire réservé suivant : **25054 B 254 B P0000**.

Ci-après dénommé « **le bien** ».

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 « 25014/213/1 », 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 et de ce que renseigné ci-après.

2bis.- REVENDICATIONS DES PROPRIETAIRES DE PARCELLES JOIGNANTES – LITIGES EVENTUELS

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce que les propriétaires des parcelles cadastrées sous Lillois-Witterzée, section B, numéros 67N P0000 et 77G P0000, parcelles joignant le bien vendu, apprenant la mise en vente du bien, ont adressé au vendeur et au fonctionnaire soussigné deux courriers électroniques (le premier en date du 10 juillet 2024 et le second en date du 15 juillet 2024) relatifs d'une part à un droit de passage qui selon eux existerait sur le bien vendu au profit de leurs parcelles, et d'autre part à une prescription qui selon eux aurait joué au profit de constructions empiétant sur le bien vendu.

Par courrier ordinaire daté du 24 juillet 2024, le vendeur a communiqué ce qui suit auxdits propriétaires joignants :

« Nous accusons réception de votre mail du 15 juillet 2024.

Après analyse de vos messages, nous vous informons que nous vous reconnaissons aucun droit sur les terres appartenant au centre jouxtant votre propriété. »

Le vendeur précise à l'acquéreur que les propriétaires antérieurs (Claes-Massart) des parcelles prémentionnées cadastrées 67N et 77G, étaient locataires du bien suivant bail ayant pris fin le 31 décembre 2016.

Dans le cadre de ce bail, ceux-ci avaient un droit d'usage assez étendu du bien ici vendu, ce bien joignant leur ferme. En contrepartie de cet usage, le Pouvoir public percevait un fermage.

Le point de vue du Pouvoir public est que le droit de passage revendiqué n'existe pas, et qu'à ce jour, aucune prescription n'a joué en faveur desdites constructions empiétant sur le bien vendu. Cependant, l'acquéreur fera son affaire personnelle des revendications des joignants à

ces égards, à l'entière décharge du vendeur, sans recours contre lui ni solliciter son intervention.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie et pris intégralement connaissance, avant de s'engager à acquérir, des éléments suivants :

- courrier électronique du 10 juillet 2024 adressé par Madame Delferrière au CPAS de Braine-L'Alleud ;
- courrier électronique du 15 juillet 2024 adressé par Monsieur Lambrechts, et ses six annexes étant : l'attestation signée par Monsieur Devillé et Madame Maldrie ; celle signée par Monsieur Bollinger ; celle signée par Madame Laurence Claes ; la déclaration signée par Madame Hélène Massart-Claes ; croquis réalisés par Monsieur Lambrechts et Madame Delferrière sur des vues aériennes issues du site Géoportail de la Wallonie ; plan établi par l'architecte Vincent Staquet en date du 7 mars 1994 pour l'ouvrage suivant : « Extension d'habitation à une ferme existante ».

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie intégrale desdits courriers électroniques et annexes, et en avoir pris connaissance avant de s'engager à acquérir. L'acquéreur fera son affaire personnelle de cette situation et des revendications des joignants reprises aux courriers électroniques ci-dessus, à l'entière décharge du vendeur, sans recours contre lui ni solliciter son intervention. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur à ces égards.

3.- ETAT DU BIEN – CONTENANCE – BORNES - CLÔTURES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, sans garantie notamment des vices apparents ou cachés et de la nature du sol ou du sous-sol.

Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

Des bornes ont été placées par le Pouvoir public aux points repris sous les numéros 232 et 235 au procès-verbal de mesurage prémentionné, établi par Eric Theisman, Géomètre-Expert à Braine-L'Alleud, le 6 juillet 2021, sans qu'il s'agisse cependant d'un bornage contradictoire (pas d'intervention des propriétaires joignant).

L'acquéreur déclare qu'à son sens, ce bornage a été correctement effectué par le Pouvoir public et correspond à la nouvelle délimitation 232 à 235 suivant ledit plan.

Aucune autre borne n'a été placée par le Pouvoir public, et l'acquéreur se réfèrera au dit procès-verbal de mesurage et aux remarques y figurant.

L'acquéreur déclare être informé de l'intention du vendeur de céder le solde de sa propriété (« Partie A » au dit procès-verbal de mesurage) en lots à bâtir.

L'acquéreur est tenu de faire poser une clôture le long de ladite limite 232 à 235 en se référant au bornage effectué, dans les six mois du présent acte, en respectant les prescriptions urbanistiques et les conditions ci-après suivant l'option retenue par l'acquéreur entre :

- soit clôture non-mitoyenne :
L'acquéreur posera la clôture de son choix (mais respectant les prescriptions urbanistiques), au minimum dix centimètres (10 cm) en retrait de ladite limite vers l'intérieur de son lot, à ses frais exclusifs et sans l'intervention du vendeur. Si l'acquéreur au présent acte retient la présente option, le caractère non-mitoyen de la clôture 232 à 235 sera précisé dans les futures ventes de lots sur la « partie A », avec obligation aux acquéreurs desdits lots de placer leur propre clôture au minimum dix centimètres en retrait de ladite limite vers l'intérieur de leur lot ;
- soit clôture mitoyenne :
Les parties au présent acte s'entendront au préalable sur le type de clôture à poser et le devis. Cette clôture sera alors posée sur la limite-même de propriété, en mitoyenneté, et les parties supporteront chacune la moitié des frais de clôture. L'acquéreur assurera le paiement intégral de la facture relative à cette opération et la quote-part du vendeur dans cette facture lui sera remboursée dans les quinze (15) jours de la présentation de cette facture au vendeur accompagnée la preuve du paiement. L'acquéreur effectuera les demandes de devis à soumettre au vendeur et suivra les opérations de pose, en veillant cependant à ce que le vendeur puisse assister aux travaux en l'avertissant par courrier électronique envoyé sur l'adresse cpas.contact@braine-lalleud.be au minimum quinze jours avant le début du chantier.

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 - EMPIETEMENTS

Le bien est vendu libre d'occupation, sous réserve de ce que précisé au présent acte quant aux empiètements et revendications de joignants.

Le comparant a la pleine propriété du bien 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 du 1^{er} janvier prochain.

Comme précisé ci-dessus, le point de vue du vendeur est que des propriétaires joignants ont empiété sur le bien vendu aux termes du présent acte et/ou qu'un ancien exploitant de la parcelle y a laissé certains éléments tels que clôture, murets, etc. Le vendeur renvoie plus particulièrement aux délimitations point 232 à 233, et point 233 à 64 figurant au dit procès-verbal, et aux propriétés joignantes à ce niveau cadastrées numéro 77G et 67N. Entre autres, une annexe, une serre, etc. pourraient empiéter sur le bien.

De manière générale, l'acquéreur achète le bien en l'état et fera son affaire personnelle de tout empiètement et de toute contestation de limite de

propriété, à l'entière décharge du vendeur, sans recours contre lui ni solliciter son intervention. L'acquéreur est cependant subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur à ces égards.

6.- PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de ***** EUROS (***) € 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'informations relatif au bien établi par les Services de l'Urbanisme de l'Administration communale de Braine-L'Alleud en date du 27 mai 2024.

• Le Pouvoir public déclare à propos du bien que :

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

- les parcelles cadastrales considérées dans leur intégralité sont situées en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole (parcelle cadastrée n°67H) et en zone agricole (parcelle cadastrée n°68F) 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. Le bien vendu aux termes du

présent acte est en principe intégralement en zone agricole, mais l'acquéreur fera son affaire personnelle d'une imprécision à cet égard ;

- Les parcelles cadastrales considérées dans leur intégralité sont situées en zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé et agricole (parcelle cadastrée n°67H) et en zone agricole (parcelle cadastrée n°68F) au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012. Le bien vendu aux termes du présent acte est en principe intégralement en zone agricole, mais l'acquéreur fera son affaire personnelle d'une imprécision à cet égard ;

*- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;
- le bien 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 numéro 2 datant de moins de deux ans. Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'une demande de certificat d'urbanisme numéro 2 portant sur la construction d'une maison unifamiliale sur la parcelle cadastrée section B numéro 68F, introduite en date du 26 avril 2022, a fait l'objet d'un refus tacite. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance avant de s'engager à acquérir du courrier référence F0610/25014/CFD/2022/1/2195738 adressé par le département de l'urbanisme au vendeur en date du 30 août 2022, ainsi que de l'avis rendu dans ce cadre par la Direction du Développement rural (Service extérieur de Wavre) ;*

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

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

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 ;

- le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

3. Protection du patrimoine — Monuments et sites

Le bien n'est pas classé, ni repris sur la liste de sauvegarde ou repris dans une zone de protection d'un bien immobilier, ni visé à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine.

4. Zones à risque

- Le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs. Nous vous invitons, pour tous renseignements à ce sujet, à prendre contact avec la DRIGM – service géologique de Wallonie – Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes – Secrétariat : geologie@spw.wallonie.be;

- Le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement ni dans une zone d'aléa d'inondation.

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

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, des informations supplémentaires susceptible d'en modifier le contenu.

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu desdits extraits conformes avant de s'engager à acquérir le bien (copie de l'extrait repris dans la publicité relative à la mise en vente du bien).

Obligations d'investigations ou d'assainissement du sol

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

Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « agricole ». Le cédant prend acte de cette déclaration.

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;

B. Données techniques – Équipements

Le Pouvoir public déclare en outre que :

- le bien n'est pas repris en zone égouttable/égouttée au PASH;

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

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

Le bien objet de la présente vente est soustrait à une propriété de plus grande contenance. Par courrier recommandé du 8 mai 2024, le fonctionnaire instrumentant a demandé au Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme (Direction extérieure de Wavre) et aux Services de l'Urbanisme de la Commune de Braine-L'Alleud de lui faire parvenir leurs observations sur la division projetée, au sens de l'article D.IV.102 du CoDT.

Le Fonctionnaire délégué n'a pas répondu dans le délai.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Braine-L'Alleud, en sa séance du 21 mai 2024, a décidé que « la présente division peut être visée favorablement ». L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance de ladite délibération (référence URBA/20240521-5) avant de s'engager à acquérir le bien.

D. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le Pouvoir public 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 du comparant. Le bien a actuellement l'affectation de prairie, et le Pouvoir public 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 le bien.

b) Absence de permis d'environnement

Le Pouvoir public 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.

E. 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 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 Pouvoir public 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.*

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 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.

CITERNE À MAZOUT

Le Pouvoir public déclare que le bien ne comporte pas de citerne à mazout. »

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.

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.