



**SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
Comité d'acquisition du Brabant wallon**

Dossier 25014/219

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles

Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie d'une séance de vente au plus offrant

PREAMBULE

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

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

La publicité est faite par toute voie appropriée : affiches, annonces sur internet (sur le site www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition et éventuellement sur d'autres sites), etc.

Ø Sauf stipulation contraire, si la publicité engage des frais, ceux-ci sont à charge du vendeur tout comme les frais de délivrance (dus pour l'obtention des certificats de PEB, de la BDES, de RGIE, etc.).

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

Dans certains cas où la valeur du bien à vendre dépasse soit 1.250.000,00 € (vente par la Région wallonne) soit 2.478.935,25 € (vente par la Communauté française), la décision de vente doit avoir été approuvée par le pouvoir législatif.

A. REGLEMENT GENERAL DE VENTE

I. Offre(s)

L'offre, égale ou supérieure au montant de la mise à prix, doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre disponible sur l'annonce publicitaire du site précité des Comités d'acquisition.

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

- soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception, à adresser au Comité d'acquisition du Brabant wallon, avenue Einstein 12/0001 à 1300 Wavre ;

- soit par remise en mains propres à la même adresse ;
- soit par envoi électronique à l'adresse mail suivante : bw.cai.finances@spw.wallonie.be

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

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera. Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque l'amateur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement. Les époux fourniront une copie de leur livret de mariage.

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

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

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible. Elle ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur. L'offre ne peut pas être sous condition suspensive. L'amateur est dès lors invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc. quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

L'offre est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

II. **Procédure de vente**

1. La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable¹ déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d'autres offres. Ce délai sera mentionné dans la publicité réalisée sur le site précité des Comités d'acquisition.

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

¹ Offre qui sur base d'un premier examen : a)-atteint le montant minimum exigé dans la mise en vente ; b)-est formulée par une personne capable de s'engager juridiquement, ou par ses représentants/mandataires dûment habilités ; c)-est signée, dans le cadre d'une offre conjointe, par l'ensemble des offrants ; d)-est établie au moyen du formulaire mis à disposition dans le cadre de la mise en vente ; e)-n'est soumise à aucune condition autre que celles annoncées par le Comité.

2. Si **une seule offre** jugée recevable a été remise, le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique à la signature d'une option d'achat (voir Point III., ci-dessous).
3. Si **plusieurs offres** jugées recevables ont été remises, les candidats acquéreurs seront avertis par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique du montant de l'offre la plus élevée, et invités à une séance de vente au plus offrant.

La séance est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

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

Le fonctionnaire instrumentant décide de l'organisation de la séance de vente et a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement.

La vente a lieu au plus offrant. Le fonctionnaire instrumentant se réserve le droit de déterminer l'offre constituant le point de départ des enchères ainsi que le minimum de chaque enchère.

A la fin de la séance, une option d'achat sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

III. **Option et paiement du prix et des frais**

L'option d'achat est accordée moyennant le paiement d'une somme pour l'option qui est fixée comme suit :

Prix de vente				Prix de l'option
De	0,-€	à	18.750,-€	750,-€ (forfait)
De	18.751,-€	à	150.000,-€	4%
De	150.001,-€	à	1.700.000,-€	3% (mais minimum 6.000,-€)
Plus de	1.700.000,-€			51.000,-€ (forfait)

Le prix de l'option est payable dans les quinze (15) jours calendrier de la réception du courrier d'invitation à payer adressé directement au candidat-acquéreur.

Si l'option est levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix de l'option viendra en déduction du prix de vente.

Si elle n'est pas levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix payé pour l'option reste acquis au vendeur à titre de dédommagement.

L'option n'engagera le vendeur (donneur de l'option) qu'au jour de la réception dudit versement, dans le délai donné de quinze (15) jours, sur le compte repris dans l'invitation à payer.

A défaut de réception dudit versement dans ledit délai sur le compte renseigné ci-avant :

- l'option sera réputée n'avoir jamais été donnée, le vendeur (donneur de l'option) étant alors considéré comme ne s'étant jamais engagé à vendre le bien ;
- le donneur de l'option se réserve la possibilité de poursuivre le candidat acquéreur défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de l'option, sur le compte repris

dans l'invitation à payer, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le donneur de l'option de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sur les sommes restant dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

L'option donnée est incessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le candidat acquéreur que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

Cette option ne peut être levée par le candidat acquéreur que moyennant le respect total, dans les 15 jours calendrier à compter de la signature de ladite option, des conditions cumulatives suivantes :

1) communication écrite de la levée de l'option par lettre recommandée à la poste, dont le cachet vaut preuve de la date, ou par une lettre qui contre accusé de réception est adressée au comité d'acquisition, ou par la signature au pied de la promesse de vente d'une déclaration à ce sujet ;

2) virement, sur le compte SPW Finances – CAI Tiers, d'une provision fixée par le fonctionnaire instrumentant pour les frais et les droits d'enregistrement.

S'il n'était pas satisfait à l'une ou l'autre de ces obligations dans le délai précité, le donneur de l'option ne sera pas tenu de vendre.

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition du Brabant wallon, dans les trois mois maximum à compter de la levée de l'option d'achat.

A compter de l'expiration de ce délai, le prix ou la partie restant due de celui-ci sera productif de plein droit d'un intérêt, calculé au taux légal, jusqu'au jour du paiement.

Le solde du prix de vente devra avoir été **réceptionné** sur le compte renseigné dans le courrier d'invitation à payer adressé directement au candidat-acquéreur avant la date prévue pour la signature de l'acte. Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix sera versé le jour de l'acte de vente, par le notaire chargé du crédit hypothécaire, sur ledit compte, avec remise immédiate par ce notaire au fonctionnaire instrumentant de la preuve de l'ordre de versement du solde.

Si la partie acquéreuse, après avoir levé valablement l'option, ne respectait pas une (même une seule) des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément aux articles 5.233, 5^o, 5.86 al. 1^{er}, 5.88 §1^{er} et 5.90 al. 1^{er} du Code civil d'exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci et des dommages-intérêts fixés à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important. Toutes ces sommes, ainsi que tous dommages et intérêts, pourront être prélevés par le vendeur sur toutes sommes que l'acquéreur défaillant pourrait avoir payées à valoir sur son acquisition.

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et d'administration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. L'intervention du Comité d'acquisition est gratuite.

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d'Acquisition et le Pouvoir public vendeur n'acceptent que les paiements par virement.

Dans l'acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier ayant opéré les paiements ainsi que l'identité du titulaire du compte.

B. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

L'acte de vente du bien sera reçu aux clauses et conditions qui suivent, dans lesquelles :

- la société anonyme de droit public SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT, propriétaire du bien, est également dénommée « le Pouvoir public » ou « le vendeur » ou « le cédant » ;
- l'acquéreur du bien est dénommé « le comparant » ou « l'acquéreur » ou « le cessionnaire ».

« DESIGNATION DU BIEN :

DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE
BRAINE-L'ALLEUD division 1 (anciennement BRAINE-
L'ALLEUD 1 - INS 25014 - MC 0)

Parcelle de terrain sise au lieu-dit « Mont-Saint-Pont », à front de la chaussée d'Alseberg, actuellement cadastrée comme verger haute tige, section A numéro 892 F 2 P0000 pour une contenance de vingt-huit ares septante-six centiares (28 a 76 ca).

Revenu cadastral non-indexé : dix-huit euros (18,00 €)

Ci-après dénommée « le bien ».

Concernant les délimitations et la contenance du bien :

Suivant titre (acte du 1^{er} décembre 2014 renseigné ci-après), ce bien était décrit comme suit :

« Un verger sis à front de la chaussée d'Alseberg, au lieu-dit « Mont Saint Pont », cadastré suivant titre section A numéro 892V, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 892F2, d'une contenance de 28 ares 76 centiares selon cadastre et de 28 ares 90 centiares selon mesurage ci-après relaté.

Tel que ce bien est repris sous le lot 2 au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Dewi Levêque, Géomètre-Expert-Immobilier, à Lessines, en date du 19 septembre 2013, qui est resté annexé à un acte reçu par le notaire Valérie Indekeu, à Saint-Gilles-Bruxelles, à l'intervention du notaire associé Laurent Vigneron, (...), en date du 5 décembre 2013, transcrit. »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance intégralement de l'acte prémentionné du 5 décembre 2013 (étant une vente par la société anonyme TETRYS aux époux GRACI-HAGEN) et dudit procès-verbal de mesurage et de division du 19 septembre 2013 qui y était resté annexé. Cependant, vu l'absence de références (sommets/coordonnées) à ce procès-verbal, **la présente vente est effectuée suivant cadastre**, pour ladite contenance cadastrale non garantie par le vendeur de vingt-huit ares septante-six centiares (28 a 76 ca).

S'agissant de la limite figurant entre les points « NB1 » et « NB2 » au dit procès-verbal du 19 septembre 2013, ce procès-verbal semble opposable au propriétaire de la parcelle voisine actuellement cadastrée 25014A0892/00L002. Cependant, ledit procès-verbal ne reprend pas les coordonnées desdits points, et le vendeur au présent acte n'est pas en mesure de garantir à

l'acquéreur que lesdits points « NB1 » et « NB2 » au procès-verbal ont été matérialisés (bornés) sur le terrain.

S'agissant des autres limites figurant à ce procès-verbal, elles ne semblent pas avoir été fixées de manière contradictoire avec les joignants, (et comme mentionné, ledit procès-verbal ne reprend aucune coordonnée précisant ces limites).

[Il est fait remarquer qu'un titre antérieur, étant une vente TISON-TEROIGE à la société anonyme TETRYS, en date du 22 avril 2008, portait sur une parcelle décrite comme suit :

« Commune de Braine-L'Alleud

Première division

Un verger sis à front de la chaussée d'Alseberg, cadastré selon titre de propriété et matrice cadastrale récente section A numéro 892/V pour une contenance de vingt-huit ares septante-six centiares (comprend d'après le cadastre une parcelle de 14 centiares également tenant outre à ladite chaussée, à (...).]

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'extrait du plan terrier adressé par les services de l'urbanisme de la Commune de Braine-L'Alleud (extrait annexé au courrier du 18 novembre 2025 dont question ci-dessous), lequel plan, établi le 25 janvier 1965 par l'Ingénieur P. Leroy, renseigne en rouge la limite du bien avec le domaine public.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur TISON Claude Marcel Ghislain et à son épouse Madame TEROIGE Antoinette Hortentia pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 18 juin 1974 par Chrijsole Vanhalewyn, alors notaire à Kraainem, dûment transcrit.

Aux termes d'un acte reçu le 22 avril 2008 par Dominique Roulez, notaire à Waterloo et Valérie Dhanis, notaire à Braine-L'Alleud, transcrit au Bureau des Hypothèques de Nivelles le 25 avril suivant sous la référence 46-T-25/04/2008-04169, Monsieur TISON Claude et son épouse Madame TEROIGE Antoinette, précités, ont vendu le bien à la société anonyme « TETRYS ».

Aux termes d'un acte reçu le 1^{er} décembre 2014 par Valérie Dhanis, notaire à Braine-L'Alleud et Laurent Vigneron, notaire à Wavre, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 15 décembre suivant sous la référence 46-T-15/12/2014-11105, la société anonyme « TETRYS » a vendu le bien à la société anonyme de droit public « Société wallonne du Logement », vendeur aux présentes.

[**Remarque** : Dans l'origine de propriété reprise à ce dernier acte de 2014, il est précisé que la société anonyme TETRYS avait fait

acquisition du bien « sous plus grande contenance ».]

II.- CONDITIONS

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.

SERVITUDES

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

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune servitude grevant le bien, sous réserve de ce qui pourrait résulter de ce qui suit.

Au PASH (plan d'assainissement par sous-bassins hydrographiques), un égouttage est renseigné sur la parcelle (voir tracé en rouge ci-dessous, issu du site <https://carto.spge.be/WebPASH/index.html?locale=fr>) :



Suivant légende figurant à ce plan en ligne, l'existence d'un égouttage repris en rouge à ce plan est à vérifier auprès de la Commune.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance, avant de s'engager à acquérir, du mail adressé par les services travaux de la Commune de Braine-L'Alleud au fonctionnaire instrumentant soussigné en date du 22 juin 2026. L'acquéreur fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur de toutes vérifications complémentaires quant à l'existence ou non d'un égouttage sur le bien.

ETAT DU BIEN – CONTENANCE - ACCÈS

Le comparant prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet des vices et 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.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de ce que :

- le bien n'a pas été entretenu depuis plusieurs années et de ce qu'il est embroussaillé / couvert de végétation spontanée ;
- le bien est situé en contrebas de la chaussée d'Alseberg (avec un dénivelé important/prononcé par rapport à cette chaussée), sans accès aménagé à cette chaussée ;
- le bien ne bénéficie pas d'un accès via les parcelles joignantes.

Par ailleurs, l'acquéreur déclare avoir reçu copie et pris connaissance, avant de s'engager à acquérir, des réponses dont question ci-dessous adressées au fonctionnaire instrumentant dans le cadre de sa recherche auprès du CICC, comportant notamment des précisions sur la présence d'infrastructures de réseaux à front de la chaussée d'Alseberg.

RESERVE – CONSULTATION DU CICC

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

Le fonctionnaire instrumentant a interrogé le point de Contact fédéral d'Informations Câbles et Conduites (CICC) sur base de la délimitation cadastrale de la parcelle. L'acquéreur déclare avoir reçu copie et pris connaissance des réponses adressées dans ce cadre au fonctionnaire instrumentant :

- par l'inBW (courrier du 8 juin 2026 et son annexe) ;
- par Orange Belgium SA (courrier du 5 juin 2026) ;
- par ORES (courrier du 5 juin 2026 et ses 9 annexes) ;
- par Proximus (courrier du 7 juin 2026 et son annexe) ;
- par Unifiber (mail du 5 juin 2026 et ses 2 annexes) ;
- par Vivaqua (courrier du 5 juin 2026).

Au PASH, un égouttage est renseigné à front de la chaussée d'Alseberg (voir ci-dessus, tracé en bleu sur vue aérienne).

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

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

III.- OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien vendu est libre d'occupation.

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

Il supportera le précompte immobilier afférent au bien à compter du premier janvier prochain. Il en supportera toutes autres impositions et charges à compter de ce jour.

IV.- PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de ***** EUROS (***) le quel prix a été payé sur le compte ouvert au nom du vendeur numéro BE **** :

- **antérieurement aux présentes**, par versement d'un montant de **** au départ du compte numéro *****
- et le **solde**, à l'instant, par versement au départ du compte numéro ****

Quittance :

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.

V. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

1) MENTIONS ET DECLARATIONS PREVUES A L'ARTICLE D.IV.99 DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

• PREAMBULE

1. Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont notamment le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse, et le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

2. Voies d'accès aux informations

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

« Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols. Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à l'administration qui les publie sur le site Internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de l'administration (...) »

- Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu des

renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Braine-L'Alleud, le 18 novembre 2025, stipulant textuellement ce qui suit :

« Le bien en cause :

1. est situé en zone d'aménagement communal concerté 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 de quartier résidentiel et d'habitat isolé 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^o2 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n^o1 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 urbanistiques 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.II.42. De la zone d'aménagement communal concerté.

§ 1^{er}. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

1^o soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par

l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe ;

2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

A défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.

4. Pas d'emprise ; tenir compte du plan ci-joint, qui reprend la limite entre le domaine public et le domaine privé.

5. 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.

6. 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 ;

7. 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 ;

8. 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) ;

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

10. le bien est repris en zone égouttable/égouttée au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;

11. 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 ;

12. 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 ;
13. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;
14. le bien n'est pas classé au sens du même Code ;
15. le bien n'est pas visé par une procédure de classement au sens du même Code ;
16. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;
17. le bien n'est pas situé dans une zone de protection du même Code ;
18. 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 ;
19. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;
20. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon de Patrimoine ;
21. le bien n'est pas visé à la carte archéologique au sens du même Code ;
22. le bien ne fait pas partie des sites Natura 2000 retenus par le Gouvernement wallon ;
23. 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 ;
24. 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 ;
25. le bien est situé dans le périmètre de 2 km autour d'un site classé SEVESO. Nous vous invitons, pour tous renseignements à ce sujet, à prendre contact avec la D.G.R.N.E. – Sites SEVESO – Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes ;
26. le bien est situé dans une zone de ruissellement concentré de 3 à 10 ha de surface collectée en amont et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. – <http://cartographie.wallonie.be>) ;
27. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
28. 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). »

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

A. Information circonstanciée du vendeur

• Le vendeur déclare à propos du bien que:

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

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

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement et, le cas échéant, par le schéma de structure communal, est la suivante : zone d'aménagement communal concerté ;

- le bien est visé par un schéma de développement communal : zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé ;

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 (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au 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 est situé à moins de deux kilomètres d'un site classé SEVESO (risque d'accident industriel – seuil haut) ;

5. 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 vendeur déclare en outre que le bien est situé à front d'une voirie comportant un égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. Le vendeur rappelle cependant le dénivelé important entre le bien et la chaussée et le fait que le bien ne bénéficie pas d'un accès via les parcelles joignantes.

C. 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.

D. 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 (<https://klim-cicc.be/information>) 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.

2) GESTION DES SOLS (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.

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 10 octobre 2025 numéro 10811309 énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le cédant déclare :

- qu'il a informé le cessionnaire, avant la conclusion des présentes, du contenu de l'extrait conforme ;
- ne pas détenir, sans que le cessionnaire n'exige de lui des investigations préalables, d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu dudit extrait conforme. Pour autant que cette déclaration ait été faite de bonne foi, le cédant est exonéré vis-à-vis du cessionnaire de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

- Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme avant de s'engager à acquérir le bien.

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

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

C. Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « * » (* = « I. Naturel » « II. Agricole » « III. Résidentiel » « IV. Récréatif ou commercial » « V. Industriel »). Le cessionnaire déclare que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le cédant prend acte de cette déclaration.

D. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information antérieurement à la formation de la cession et, pour autant que de besoin, renonce à postuler la nullité de la convention.

3) DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur a

répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun entrepreneur n'avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

4) CUVE À MAZOUT

Le Pouvoir public déclare que le bien ne comporte aucune cuve à mazout.

5) RETROCESSION

Par courrier recommandé du 2 juillet 2025 adressé par le Comité d'acquisition, il a été proposé à la société anonyme GROWNERS, BCE 0860.002.790 (société ayant absorbé la société anonyme TETRYS, ancien propriétaire du bien) d'exercer son droit de rétrocession. Ladite société GROWNERS n'a pas répondu au dit courrier, et le délai d'exercice dudit droit de rétrocession est largement expiré.

VI.- DECLARATIONS FISCALES

A/ Le fonctionnaire instrumentant donne lecture aux parties, de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement, ainsi libellé:

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

B/ Déclaration pro fisco

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 »), et s'être informé sur les réductions de droits d'enregistrement auxquelles il peut éventuellement prétendre dans le cadre de la présente vente.

SOIT ### L'acquéreur déclare n'avoir droit à aucune des réductions de droits d'enregistrement prévues auxdites dispositions.

###SOIT ###

Remarque du Comité :

CLAUSES A REDIGER EN FONCTION DES EVENTUELLES REDUCTIONS DE DROITS au(x)quelle(s) pourrait éventuellement prétendre l'acquéreur. À vérifier et compléter en fonction de la situation personnelle de l'acquéreur.

VII.- DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Tous les frais des présentes sont à charge du comparant, à l'exception des frais de publicité, de délivrance, de certificats hypothécaires.

Dispense éventuellement reprise dans un acte de quittance distinct :

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur déclare dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte. ##

TITRE DE PROPRIETE

Il ne sera fourni d'autre titre de propriété qu'une expédition du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et le comparant en son ** domicile / siège **.

IDENTIFICATION - CERTIFICATION

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir identifié les parties aux présentes au vu des pièces requises par la loi.

S'agissant des personnes physiques, le fonctionnaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile du vendeur au vu des pièces officielles requises par la loi.

Conformément à l'article 139 de loi hypothécaire, le fonctionnaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales, le fonctionnaire instrumentant certifie les dénomination, forme juridique, date de l'acte constitutif et siège social ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur belge.

CAPACITÉ DES PARTIES

Le comparant déclare :

- qu'il n'a pas déposé de requête en règlement collectif de dettes /*/ en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- 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 jouit d'une totale et entière capacité juridique et qu'en conséquence, il est capable, et n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

Chacune des parties déclare n'être frappée d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet des présentes.

DONT ACTE

Passé à **, date que dessus.

Chaque partie déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte au moins 5 jours ouvrables avant sa signature.

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, les comparants, présents ou représentés comme dit est, ont signé avec Nous, fonctionnaire instrumentant. »