

£

**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° 25050/68/2  
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 LA HULPE**, dont le siège administratif est établi à 1310 La Hulpe, Rue de la Grotte, 2, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0212.144.344.

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 108 du Décret du 13 décembre 2023 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2024, publié au Moniteur Belge du 20 mars 2024, entré en vigueur le 1er janvier 2024 et en exécution d'une délibération du Conseil de l'Action sociale du ....., dont un extrait conforme restera ci-annexé sans être ni transcrit ni enregistré.

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

#### DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

#### LA HULPE - première division (anciennement LA HULPE 1)

#### INS 25050

Une maison de commerce et d'habitation avec dépendances et jardin sise Place Alphonse Favresse 56, ayant été cadastrée selon titre section B, numéros 583/A et 584/A, pour une contenance de deux ares cinquante-sept centiares (2A 57CA), et actuellement suivant matrice cadastrale datant de moins d'un an, section **B**, numéros **583 B P0000**, pour une contenance de deux ares quatre-vingt-cinq centiares (2a 85ca).

Revenu cadastral non-indexé : 1.202,00 €

Ci-après dénommée « **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 « 25050/68/2 », 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 BE17 0910 0089 1621.

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**

##### **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 – CONDITIONS SPECIALES – RETROCESSION**

*Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, le comparant étant libre, sans préjudice à ce que mentionné ci-dessous, 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.*

*Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune condition spéciale et/ou servitude qui grève le bien à l'exception :*

*a) de celles reprises à l'acte prémentionné, reçu par le notaire Philippe JENTGES en date du 25 juin 1984, qui stipule textuellement ce qui suit : « La partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun défaut grave caché, ni grevé de servitude, sauf celle résultant de l'acte du notaire Stévenart, du treize janvier mil neuf cent vingt-et-un dont question à l'origine de propriété et dans lequel le bien prédécrit est cité sub deuxième lot, lequel contient textuellement ce qui suit :*

6°) Il existe au fond des premier, deuxième et troisième lots, ainsi que sur le bien de M. Devroede, une servitude de passage de un mètre cinquante centimètres de largeur pour servir à l'usage de ces lots, de la propriété de M. Devroede, ainsi que des lots quatre et cinq et qui sera entretenus à frais communs.

7°) Les murs des cours, maisons et annexes formant séparation entre les propriétés à vendre qu'entre elles et celles de Messieurs Vanhoof et Devroede sont mitoyens et seront entretenus à frais communs.

8°) En cas de contestations entre les propriétaires limitrophes les adjudicataires devront s'en rapporter au plan du géomètre Bouffioux, prérapplé, lequel fera la loi commune entre les parties pour la délimitation de leurs lots. »

**b)** de celles conférées par les propriétaires précédents du bien aux termes d'un acte reçu par le notaire Bernard LACONTE, à Rixensart, le 28 mars 2018 (acte dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et pris intégralement connaissance avant de s'engager à acquérir). Dans les dispositions dudit acte ci-après reproduites, il faut entendre par « fonds servant » le bien objet du présent acte (place Favresse 56), et par « fonds dominant » la maison voisine, place Favresse 54 (cadastrée section B, numéro 582A P0000). Dans ledit acte du 28 mars 2018, il est stipulé textuellement ce qui suit : « Les époux TRAN-NGUYEN déclarent concéder sur leur bien prédécrit (fonds servant) au profit du bien prédécrit appartenant au CPAS de LA HULPE (fonds dominant) la servitude perpétuelle et gratuite décrite ci-après :

Servitude de jour pour les SIX fenêtres ou ouvertures (déjà existantes ou encore à réaliser lors des travaux d'aménagement) dans le mur du bâtiment donnant directement dans le jardin du n°56 et ce à tous les étages, telles que ces SIX fenêtres sont représentées au plan « façade arrière » établi par le bureau d'architectes ABR, lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé par les parties et le notaire.

Par conséquent, il ne pourra être érigé sur le fonds servant aucune construction et il ne pourra y être érigé aucune plantation à moins de un mètre et demi desdites fenêtres.

Les 6 fenêtres devront avoir des verres opalins.

Les 6 fenêtres ne pourront être ouvertes (vers l'intérieur des pièces) que pour entretien, nettoyage, peinture. Cette interdiction d'ouvrir vise autant une ouverture dans le plan horizontal que vertical (les fenêtres ne pourront donc pas non plus s'ouvrir en « oscillo-battant »).

Concrètement, l'ouvrant sera fermé à clé, la clé ne restera pas sur la serrure, et les clés ne resteront pas à la disposition de l'occupant.

Les ayants-droit et ayants-cause à tous titres des fonds concernés seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des servitudes constituées par les présentes. (Il en découle à titre d'exemple qu'en cas de revente par le CPAS du bien qu'il possède, les acquéreurs seront astreints à respecter la totalité des stipulations précitées.) »

Par ailleurs, l'acquéreur déclare avoir reçu copie et pris intégralement connaissance avant de s'engager à acquérir des documents

*suivants organisant la vente, en 1935, de l'immeuble voisin (actuellement maison sise place Favresse 54, cadastrée section B, numéro 582A P0000), étant :*

*Cahier des charges de la vente publique du 18 juillet 1935, procès-verbal d'adjudication provisoire du même jour, procès-verbal d'adjudication définitive du 1<sup>er</sup> août 1935, et procès-verbal de mesurage du 4 juillet 1935. Ledit cahier des charges reprend les stipulations suivantes, littéralement reproduites, dans lesquelles le bien objet du présent acte était semble-t-il désigné comme le bien de Monsieur Joseph Mortier :*

*« CONDITIONS SPECIALES*

*L'acquéreur aura à s'entendre, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux, avec les propriétaires riverains ou les administrations intéressées, pour tout ce qui concerne la reconnaissance et la fixation des limites du bien à vendre, de même que pour tous abornements éventuels ; l'acquéreur étant substitué à tous les droits et obligations des vendeurs.*

*Il est à présumer que le chemin de décharge longeant le fond de la propriété et donnant accès à la rue Gaston Bary est commun au bien à vendre et aux propriétés riveraines appartenant à Messieurs Charles Deglume, Jules Smars, Joseph Mortier et Edouard Tellier et ce suivant ce qui est figuré au plan ci-annexé. Ce chemin devra en tout temps être dégagé de tout obstacle et de toute entrave et avoir la largeur qui pourrait être indiquée aux actes antérieurs.*

*Il est à présumer que l'entretien et la réfection de ce chemin incombent aux propriétaires bénéficiaires du droit de passage.*

*Des vues droites donnant sur le bien contigu de Mr Joseph Mortier existent dans la propriété vendue et notamment : deux fenêtres au premier étage, deux fenêtres au rez de chaussée, une grande baie grillagée et une porte aux sous sols.*

*D'autre part, les eaux pluviales provenant de la plate forme de l'annexe du bien à vendre se déversent par un tuyau situé sur la façade, se déversent par un tuyau situé sur la façade arrière de la propriété voisine de Mr Mortier et s'écoulent à air libre dans le jardin de cet immeuble.*

*Par contre, les eaux pluviales de la toiture de l'immeuble contigu appartenant à Mr Smars, au moyen d'un tuyau d'écoulement déversent dans l'entonnoir situé sur la façade arrière de l'immeuble à vendre ; de là elles s'écoulent par un tuyau au travers la mansarde du bien à vendre pénètre dans l'immeuble voisin (propriété de Mr Smars) pour descendre le long de la façade vers rue et déverser à air libre dans la rue au moyen d'une gargouille. »*

*L'acquéreur déclare avoir été informé de ce que le vendeur \*est/a été\* propriétaire, sur une même période, du bien objet du présent acte, et de l'immeuble voisin prémentionné (maison place Favresse 54, cadastrée section B, numéro 582A P0000, \*\*et dont la vente est également en cours // ou // et revendu par acte du .... \*\*).*

*Le Code civil, en son article 3.127, prévoit que : « Toute servitude est éteinte lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans la même main, sans préjudice de l'article 3.119 si les fonds sont à nouveau séparés. »*

*Ledit article 3.119 du Code civil prévoit lui que :*

*« Destination du propriétaire*

*Une servitude naît par destination du propriétaire lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service, réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division. Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division. »*

*Vendeur et acquéreur conviennent que tout ce qui a été stipulé à l'acte prémentionné reçu par le notaire Bernard LACONTE, à Rixensart, le 28 mars 2018, reste intégralement d'application. Ces stipulations s'imposeront à l'acquéreur, qui s'engage à les respecter, et aux propriétaires ultérieurs du bien. Dans l'acte par lequel le CPAS ##a vendu / va vendre## l'immeuble voisin (place Favresse 54), il ##a été / sera expressément mentionné## que ces stipulations dudit acte de 2018 restent d'actualité et s'imposent au nouveau propriétaire de l'immeuble place Favresse 54. L'immeuble en question pourra donc en bénéficier.*

*S'agissant des stipulations issues du cahier des charges du 18 juillet 1935 et de l'acte reçu par le notaire Philippe JENTGES en date du 25 juin 1984, vendeur et acquéreur conviennent qu'elles resteront intégralement en vigueur, l'acquéreur s'obligeant expressément ainsi que tout propriétaire ultérieur du bien à les respecter, pour autant qu'elles se rapportent au bien objet du présent acte et à une situation toujours existante.*

*Le Pouvoir public avait fait acquisition du bien aux termes de l'acte prérenseigné reçu par le fonctionnaire soussigné le 16 juillet 2019, pour cause d'utilité publique. Le but d'utilité publique pour lequel le bien a été acquis à l'époque n'a pas été rempli avant la présente vente, de sorte que les anciens propriétaires (Monsieur TRAN et Madame NGUYEN) disposaient du droit d'exiger la rétrocession du bien. Par déclaration du 24 juin 2024 dont l'original demeurera annexé au présent acte sans être enregistré ni transcrit, ceux-ci ont renoncé au droit de rétrocession.*

#### ETAT DU BIEN - CONTENANCE

*L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, 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 l'acquéreur.*

*L'acquéreur 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 été informé de ce que :*

- *l'encadrement (dormant / partie fixe) d'un vélux dans la chambre côté jardin se soulève lorsque l'on essaie d'ouvrir le vélux. Le vélux en question est par ailleurs bloqué et ne peut être qu'entrouvert ;*
- *le bien voisin (maison place Favresse 54) nécessite une rénovation profonde.*

#### RESERVE

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

**OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.**

*Le bien est vendu libre d'occupation.*

*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 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 \*\*\*\*euros \*\*\*\* centimes (\*\*\*) €, sur le compte numéro BE17 0910 0089 1621 du Pouvoir public.*

**ASSURANCES.**

*Le Pouvoir public déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant auprès de Ethias, numéro de police 38172921. 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.*

**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.*

**PRIX**

*La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de \*\*\*\*\* EUROS (\*\*\*\* €) lequel prix a été payé sur le compte du CPAS de La Hulpe numéro BE17 0910 0089 1621 :*

*- **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 :**

*Madame Valérie LEONARD, Directrice financière du Centre Public d'Action Social de La Hulpe, 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, elle 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.

**MENTIONS LEGALES – STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN**

**I. 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 le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle, et le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

**2. Voies d'accès aux informations**

- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'article R.IV.97-1 contenu dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant 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 17bis 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 la DGO4 qui les publie sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4. »

- L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance, avant de s'engager à acquérir, des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de La Hulpe, le 16 juillet 2024, stipulant textuellement ce qui suit :

**« Plan de secteur :**

Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de protection d'intérêt paysager.

**Schéma de structure communal – schéma de développement communal :**

*Au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 30 septembre 1994, il est repris en zone d'habitat du centre de La Hulpe et de la gare.*

**Règlement communal d'urbanisme – guide communal d'urbanisme :**

*Le guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995, dont la révision totale a été approuvée par arrêté ministériel du 26 mai 2009 et en vigueur sur l'ensemble du territoire communal le situe dans l'aire centrale.*

**Plan communal d'aménagement – plan particulier d'aménagement – schéma d'orientation local :**

*Il n'est pas compris dans le périmètre d'un PCA, d'un PPA ou d'un SOL.*

**Lotissement – permis d'urbanisation**

*Il n'est pas compris dans le périmètre d'un lotissement non périmé.*

**Infraction urbanistique – arrêté d'insalubrité :**

*Le bien ne comporte pas d'infraction d'urbanisme constatée par procès-verbal ; toutefois, cette situation ne signifie pas qu'aucune infraction ne grève le bien. Le présent avis ne constitue pas une attestation d'absence d'infraction pour le bien concerné.*

*Le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité.*

*(...)*

*Le n°56 et une habitation avec rez-de-chaussée commercial.*

**Droit de préemption :**

*Le bien n'est pas repris dans un périmètre d'application du droit de préemption (CoDT art, D. VI. 18 et suivants).*

**Patrimoine bâti – inventaire du patrimoine immobilier – bien classé :**

*Le bien n'est pas repris comme monument sur la liste de sauvegarde des biens immobiliers visée par le Code du Patrimoine.*

*Le bien n'est pas repris sur la liste des biens classés ou soumis provisoirement aux effets du classement par le même Code.*

*Sur le bien, il n'y a pas d'arbres repris dans la liste officielle des arbres ou des haies remarquables.*

*Le bien n'est pas repris dans le périmètre du règlement général sur les bâtisses en site rural.*

**Voirie – Egouttage – Impétrants :**

*Le bien bénéficie d'un accès à une voirie publique égouttée, suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

*Le bien est situé à front d'une voirie régionale.*

*Le bien est situé en zone d'assainissement collectif dans le périmètre du P.A.S.H. approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005.*

*Le bien pourrait être grevé d'une servitude ou d'une emprise en sous-sol, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires suivantes Fluxys, VIVAQUA, InBW, BELGACOM, IECBW, ainsi qu'au Service Travaux de la Commune.*

**Certificat d'urbanisme – Permis d'environnement – Permis d'exploiter – Permis d'urbanisme :**

*Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*

*Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou permis d'exploiter.*

*Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de location.*

*Dans notre base de données qui commence en 1990, nous retrouvons les permis d'urbanisme suivants pour la Place Favresse 56 :*

- Dossier 2008-118 (enseigne) 10/07/2008*
- Dossier 2012-106 (peinture façade) permis du 05/07/2012*

*Pour le surplus, l'acquéreur et le notaire se renseigneront auprès du vendeur.*

*Toute transformation ou construction devra être conforme aux prescriptions en vigueur précitées. De plus elle devra faire l'objet d'une autorisation du Collège communal.*

**Natura 2000 – Site de grand intérêt biologique – Adesa :**

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que la faune et la flore sauvage.*

*Le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.*

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site de grand intérêt biologique.*

*Le bien n'est pas situé à proximité d'un site de grand intérêt biologique.*

*Le bien n'est pas concerné par un point de vue ou un périmètre remarquable répertorié par l'asbl ADESA.*

**Lidaxes – Aléa d'inondation :**

*Sur la carte d'aléa inondation par débordement et/ou par ruissellement au plan P.L.U.I.E.S. dont la cartographie pour le sous-bassin hydrographique de la Dyle et de la Gette a été adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016, le bien est longé par zone d'aléa d'inondation.*

*Sur la carte des Lidaxes, le bien est longé par un axe de ruissellement concentré.*

**Banques de données des sols :**

*Le bien n'est pas repris ni en lavande ni en pêche à la banque de données des sols.*

**Carte archéologique de Wallonie :**

*Le bien n'est pas repris en hachuré gris à la carte archéologique de Wallonie.*

**Servitudes :**

*A notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières. Il convient toutefois de s'adresser au service travaux - voirie de la commune ainsi qu'au services de la Direction Générale Opérationnelle des Routes (DGO-1) du Service Public de Wallonie.*

**Captage :**

*Le bien n'est pas situé dans une zone de prévention de la société Vivaqua au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau. Le bien est situé dans une zone de prévention éloignée de captage.*

**Sentiers – Cours d'eau :**

*Le bien est longé par le chemin n°1 repris à l'atlas des chemins.*

*Le bien n'est pas traversé par un sentier repris à l'Atlas des chemins.*

*Le bien n'est pas longé par un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.*

*Le bien n'est pas traversé par un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau.*

*(...) » ;*

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

**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**

*- le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur;*

*- le bien est visé par un schéma de développement communal, où il est repris en « zone d'habitat du centre de La Hulpe et de la gare ».*

**b) Autorisations en vigueur**

*- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni, à l'exception de ce que prémentionné, 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 ;*

*- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, permis unique ou intégré ;*

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

*- le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;*

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

*- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;*

**4. Zones à risque**

*- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de*

mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

- le bien n'est pas, à sa connaissance, exposé à un risque d'accident majeur notamment sur base du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et/ou de l'article D.II.31 § 2 du CoDT, n'ayant aucune information ni reçu aucune notification à ce sujet.

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

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 28 juin 2024 numéro 10663949 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 vendeur déclare :
  - qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation de la présente vente, du contenu de l'extrait conforme ;
  - ne pas détenir, sans que l'acquéreur n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptible d'en modifier le contenu.
- L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, préalablement à son engagement d'acquérir le bien.

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

Le vendeur 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, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : résidentiel.  
Le vendeur prend acte de cette déclaration.

##### **D. Contractualisation - Renonciation à nullité**

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.

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

*Pour autant que de besoin, l'acquéreur renonce expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le fonctionnaire instrumentant d'authentifier la vente.*

#### **6. Patrimoine naturel**

*- Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT;*

#### **7. Performance énergétique**

*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;*

*- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.*

*Le vendeur déclare que le bien (pour sa partie habitation) a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant la référence 20190305006149 dressé le 5 mars 2019, par « CERTINERGIE SPRL » à Verlaine, agréée sous le numéro CERTIF-P3-02176, consommation énergétique de 298 kWh/m<sup>2</sup>.an et de 24.330 kWh/an, classe D.*

*Le vendeur remet à l'instant ce certificat à l'acquéreur, qui le reconnaît.*

*L'acquéreur déclare avoir reçu copie et pris connaissance de ce certificat avant la formation de la présente vente.*

*La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.*

#### **B. Données techniques – Équipements**

*Le vendeur déclare en outre que :*

*- le bien est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau;*

*- le bien bénéficie d'un accès à une voirie publique égouttée, suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.*

#### **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.*

**c) À propos des normes applicables en matière de logement**

*L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). Il déclare qu'il fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur, au cas où le bien ne serait pas ou plus équipé de tels détecteurs.*

**d) À propos de la réglementation en matière de citernes à mazout**

*L'acquéreur déclare avoir été informé de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge.*

*Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien ; il déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.*

**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 ([www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.*

*. Le vendeur déclare qu'aucun contrat verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes, n'existe portant notamment sur :*

- *le placement de panneaux publicitaires, et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble ;*
- *un réservoir à gaz ;*
- *des panneaux photovoltaïques, une ou des éoliennes.*

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

*Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a répondu par l'affirmative.*

*Ledit dossier est remis à l'instant par le Pouvoir public à l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît.*

*L'acquéreur déclare avoir pu consulter et pris connaissance de ce dossier avant la formation de la présente vente.*

**REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS  
ELECTRIQUES**

*Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, tel que modifié par l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> avril 2006, et entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008, qui s'applique donc à la présente vente.*

*Le vendeur déclare que l'installation électrique de l'immeuble vendu a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement par l'asbl Electro-Test, en date du 21 janvier 2020.*

*Le procès-verbal de contrôle est remis à l'instant à l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît. L'acquéreur reconnaît également avoir reçu copie et pris connaissance dudit procès-verbal avant de s'engager à acquérir.*

*Le procès-verbal de contrôle a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.*

*Ledit procès-verbal stipule que le prochain contrôle de l'installation doit être effectué avant le 21 janvier 2045.*

**CERTIBEAU**

*Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur l'obligation, avant le raccordement d'un immeuble à la distribution publique d'eau, de disposer d'un certificat attestant de la conformité des immeubles aux obligations légales et réglementaires existantes en la matière. Ce certificat est appelé « CertIBEau ».*

*Les parties reconnaissent également avoir été informées de la faculté, pour tout propriétaire d'un immeuble ainsi que pour tout acquéreur de solliciter l'obtention d'un tel certificat.*

*Le vendeur déclare :*

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;*
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et*
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.*

*Les parties sont informées de ce que l'établissement d'un CertIBEau n'est pas obligatoire dans le cadre de la présente vente. L'acquéreur ne sollicite pas l'établissement d'un CertIBEau dans le cadre de la présente vente. »*

-----

**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.