

£

**Service Public**  
SPW Finances  
Département des  
Comités d'acquisition

-----  
Direction du Comité  
d'acquisition  
Du Brabant wallon

-----  
BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 25110/60/2  
Répertoire n°

### **OPTION D'ACHAT**

L'an deux mille vingt-quatre,

Le \*\*\*\*.

Nous, Madame **Catherine LAMBERT**, 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,**

La **REGION WALLONNE**, Service Public de Wallonie, SPW Mobilité et Infrastructures, Département des Routes du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant wallon, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0220.800.506, dont les bureaux sont situés à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue de Veszprem, numéro 3.

Ici représentée 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, en cours de publication.

Ci-après dénommée « **le donneur de l'option** » ou « **la partie vendeuse** ».

#### **ET D'AUTRE PART,**

Comparaissant devant nous :

\*\*\*\*

Ci-après dénommé\*\*\*\* « le détenteur de l'option » ou « la partie acquéreuse ».

## I.- PROMESSE

La partie venderesse donne aux termes des présentes à la partie acquéreuse l'option d'acheter le bien désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte. La partie acquéreuse déclare accepter cette option, sans pour autant s'engager à la lever.

Ladite option est ci-après désignée sous les termes « option d'achat », ou « option ».

## II.- DESIGNATION DES BIENS

### WATERLOO– QUATRIÈME DIVISION – INS 25764

1.- Une emprise en pleine propriété d'une contenance mesurée de quarante-neuf ares dix-huit centiares (49 ares 18 centiares) à prendre dans une parcelle sise en lieu-dit « FERME DE MONT-SAINT-JEAN », cadastrée comme pâture, **section P numéro 170M-P0000**, pour une contenance de cinquante et un ares vingt-sept centiares (51 ares 27 centiares).

Cette emprise s'est vu attribuer par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale le numéro parcellaire réservé suivant : **section P numéro 332C- P0000**.

#### PLAN

Cette emprise figure sous le lot 4a et sous teinte grise au plan de mesurage et de délimitation K11155/1 dressé le 8 juin 2020 par Monsieur Frédéric ART, Géomètre-Expert à la Direction des Routes du Brabant wallon, plan dont le comparant reconnaît avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

Ce plan de mesurage, qui n'a pas été modifié depuis lors, a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations, sous le numéro de référence **25764/10174**. Un exemplaire de ce plan demeure ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et par le fonctionnaire instrumentant sans toutefois être **ni transcrit ni enregistré**.

2.- Une parcelle de terre d'une contenance mesurée de sept ares trente-sept centiares (7 ares 37 centiares) sise en lieu-dit « CHAMP DE LA BESACE », cadastrée comme terre, **section P numéro 185B-P0000**, pour une contenance selon cadastre de six ares nonante-quatre centiares (6 ares 94 centiares).

#### PLAN

Cette parcelle figure sous le lot 5 et sous teinte grise au plan de mesurage et de délimitation précité K11155/1 dressé le 8 juin 2020 par Monsieur Frédéric ART, Géomètre-Expert à la Direction des Routes du Brabant wallon.

3.- Une emprise en pleine propriété d'une contenance mesurée de nonante centiares (90 centiares) à prendre dans le Domaine public, sise le long des abords du Ring RO et joignant la parcelle cadastrée section P numéro 170M-P0000. Cette emprise a été désaffectée par l'arrêté ministérielle de désaffectation du 22 décembre 2020.

Cette emprise s'est vu attribuer par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale le numéro parcellaire réservé suivant : **section P numéro 332N-P0000**.

#### PLAN

Cette emprise figure sous le lot 12 et sous teinte bleue au plan de mesurage et de délimitation précité K11155/1 dressé le 8 juin 2020 par Monsieur Frédéric ART, Géomètre-Expert à la Direction des Routes du Brabant wallon. Comme exposé ci-avant, ledit plan de mesurage, qui n'a pas été modifié depuis lors, a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations, sous le numéro de référence **25764/10174**.

Ci-après dénommés « **le bien** ».

### III.- CONDITIONS

Cette option d'achat est donnée et acceptée aux conditions suivantes :

#### A. CONDITIONS DE L'OPTION

1. La présente option est valable jusqu'au **\*\*\*\* 2024 (6 semaines à dater de la signature)** à vingt-quatre heures.
2. L'option est donnée moyennant le paiement d'une somme pour l'option de **\* EUROS**.

Si l'option est levée conformément aux conditions d'exercice de l'option reprises ci-après, ladite somme viendra en déduction du prix de vente déterminé ci-dessous.

**Le détenteur de l'option** s'oblige à payer cette somme dans les cinq jours calendrier à compter de la signature du présent acte par virement sur le compte **BE15 0912 1506 8530 du Comité d'Acquisition du Brabant wallon** avec la communication « **CL/25110/60/2** ».

L'option n'engagera le donneur de l'option qu'au jour de la réception dudit versement, dans le délai donné de cinq (5) jours, sur ledit compte du Comité d'acquisition.

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 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 détenteur de l'option défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de

l'option, sur le compte prémentionné du Comité d'Acquisition, 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.

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

#### B. CONDITIONS D'EXERCICE DE L'OPTION

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

2. L'option ne pourra être levée que moyennant le respect total de la condition suivante et ce dans les trente jours calendrier à compter des présentes : virement, sur le compte prémentionné du Comité d'acquisition, d'une provision fixée par le Fonctionnaire instrumentant pour les frais et les droits d'enregistrement.

S'il n'était pas satisfait à à cette obligation dans le délai précité, le donneur de l'option ne sera pas tenu de vendre.

#### C. CONDITIONS DE LA VENTE

Si l'option est levée valablement, la vente se réalisera aux conditions suivantes :

##### « GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

*Les biens sont vendus 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.

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

*A cet égard, le Pouvoir public déclarera qu'à l'exception de ce qui est repris ci-dessous, 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.*

*L'acte reçu le 7 janvier 1928 par le Gouverneur de la Province du Brabant, Monsieur Emile BECO, acte qui se rapporte à l'acquisition, pour cause d'utilité publique, par la société coopérative à responsabilité limitée VIVAQUA, alors dénommée COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX, de plusieurs emprises, dispose, en son article intitulé « CHARGES ET CONDITIONS » :*

*« D) Les vendeurs ou leurs ayants droit conserveront le droit de passage sur les emprises présentement vendues, mais la compagnie acquéreur, malgré cette servitude de passage, gardera le droit d'effectuer en tout temps et sans indemnité, les visites, les travaux d'entretien, de modification et d'amélioration des ouvrages apparents ou non apparents ».*

*L'acte reçu par le fonctionnaire instrumentant le 4 mai 2018, acte qui se rapporte à l'acquisition par la société coopérative à responsabilité limitée VIVAQUA de la parcelle jouxtant les biens qui nous occupent, étant la parcelle située à Waterloo (4<sup>ème</sup> division) cadastrée section P numéro 170K-P0000, dispose expressément concernant la clause précitée :*

*« l'acquéreur déclare que cette clause, toujours d'application aujourd'hui, se rapporte entre autres à la parcelle située à Waterloo (quatrième division) cadastrée section P numéro 33D-P0000 dont il est propriétaire et qu'en vertu de ces dispositions un droit de passage sur toute l'assiette de ladite parcelle cadastrée section P numéro 33D-P0000 existe au profit de la parcelle précitée, cadastrée section P numéro 170F-P0000 demeurant appartenir au vendeur (la parcelle cadastrée aujourd'hui section P numéro 170M-P0000) et des parcelles situées à Waterloo (quatrième division) cadastrée 165D-P0000 et 185B-P0000, également propriété du vendeur.*

*Pour autant que de besoin, l'acquéreur constitue, aux termes des présentes, ladite servitude, telle que décrite à l'acte précité du 7 janvier 1928, et ce, sur toute l'assiette de la parcelle cadastrée section P numéro 33D-P0000, au profit du solde de la parcelle cadastrée section P numéros 170F-P0000 demeurant appartenir au vendeur (la parcelle cadastrée aujourd'hui section P numéro 170M-P0000 : voir ci-dessous) et des parcelles cadastrées 165D-P0000 et 185B-P0000. »*

*La parcelle cadastrée section P numéro 170M-P0000 résulte de la division de la parcelle cadastrée section P numéro 170F-P0000 (parcelle divisée en deux parcelles distinctes cadastrées section P numéro 170K-P0000 et 170M-P0000 à l'occasion de l'acte précité reçu par le fonctionnaire instrumentant le 4 mai 2018), de sorte qu'elle profite des servitudes reproduites ci-avant.*

#### CONSTITUTION DE SERVITUDE

*Aux termes des présentes, le Pouvoir public constitue au profit du bien vendu, constitué des parcelles cadastrées 170M-P0000, 185B-P0000 et du reliquat d'emprise pris dans le Domaine public désaffecté par un arrêté du 22 décembre 2020 et pré-cadastrée section P numéro 332N-P0000 (fond dominant), une servitude d'accès et de passage au départ de la chaussée de Charleroi destinée à assurer son exploitation conformément à sa vocation agricole et permettant dès lors notamment le passage d'un charroi agricole moderne. L'assiette de ladite servitude est constituée sur les parcelles cadastrées section P numéros 160A-P0000, 165F-P0000 et sur certains reliquats d'emprises du Domaine public désaffectés par le même arrêté du 22 décembre 2020 (les parcelles pré-cadastrées section P numéros 332E-P0000, P332A-P0000 et P332M-P0000 représentées respectivement sous les lots 6, 1a et 11 au plan de mesurage et de délimitation précité K11155/1 dressé le 8 juin 2020 par Monsieur Frédéric ART), telle que délimitée en jaune au plan d'implantation dressé le 15 janvier 2024 par Monsieur Frédéric ART, Géomètre-Expert à la Direction des Routes du Brabant wallon, plan dont le comparant reconnaît avoir reçu une copie antérieurement aux présentes et dont un exemplaire demeure ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et par le fonctionnaire instrumentant sans toutefois être ni enregistré ni transcrit.*

*Les parties conviennent expressément que l'assiette de la servitude de passage constituée, à titre principal, au profit des parcelles cadastrées 170M-P0000, 185B-P0000 et du reliquat d'emprise pris dans le Domaine public désaffecté par un arrêté du 22 décembre 2020 et pré-cadastrée section P numéro 332N-P0000 au départ des parcelles cadastrées section P numéros 160A-P0000, 165F-P0000 et sur certains reliquats d'emprises du Domaine public désaffectés par le même arrêté du 22 décembre 2020 (les parcelles pré-cadastrées section P numéros 332E-P0000, P332A-P0000 et P332M-P0000 représentées respectivement sous les lots 6, 1a et 11 au plan de mesurage et de délimitation précité K11155/1 dressé le 8 juin 2020 par Monsieur Frédéric ART), telle que représentée en jaune au plan d'implantation dressé le 15 janvier 2024 par Monsieur Frédéric ART, Géomètre-Expert à la Direction des Routes du Brabant wallon, pourra être remplacée conformément au tracé représenté sur le plan GEO/00.01XX dressé par le bureau du géomètre FLAMAN en date du 3 octobre 2022, plan demeurant ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et par le fonctionnaire instrumentant sans toutefois être ni transcrit ni enregistré, et ce pour autant que :*

- *le titulaire du fonds servant obtienne, de sa propre et seule initiative, toutes les autorisations préalables requises, telles que, notamment, l'autorisation urbanistique et l'autorisation de la société IMBRA, propriétaire d'une portion de l'assiette de la*

*servitude de passage décrite au plan GEO/00.01XX dressé par le bureau du géomètre FLAMAN en date du 3 octobre 2022 ;*

- *le titulaire du fonds servant assume l'entière responsabilité des frais de constitution et d'aménagement de celle-ci ;*
- *l'usage de la servitude de passage, destinée au charroi agricole, soit garanti.*

*Le remplacement de l'assiette de la servitude, dans les conditions décrites ci-dessus, interviendra sans frais ni indemnités dans le chef du titulaire du fonds dominant.*

*Le remplacement de l'assiette de la servitude prendra effet lorsque l'entière responsabilité des travaux d'aménagement seront réalisés et praticables, entraînant, en conséquence, la disparition de la servitude constituée à titre principal décrite ci-dessus.*

#### ETAT DU BIEN - CONTENANCE.

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

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

#### 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.*

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

*Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.*

*Le comparant aura la jouissance et la pleine propriété du bien à dater de ce jour par la prise de possession réelle.*

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

#### NOTIFICATION A L'OBSERVATOIRE FONCIER

*Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le fonctionnaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de parcelle en zone agricole, les parties déclarent que le bien vendu est situé en zone agricole. En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le fonctionnaire instrumentant.*

#### PRIX

*La vente sera consentie et acceptée moyennant le prix de \*EUR*

---

## DECLARATIONS FISCALES 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 »).*

### TITRE DE PROPRIETE

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

### STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

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

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

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

*Le fonctionnaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de la partie acquéreuse, ce qu'elle reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'elle vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique qui sera effectuée par le fonctionnaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.*

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

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

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

*d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti, il est fait mention :*

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

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

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

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

*(5° sur la base de la déclaration du cédant, de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné. – Décret du 16 novembre 2017, art. 3)*

*Chacun de ces actes comporte en outre l'information :*

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

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

*3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis. »*

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

*Le bien a fait l'objet des **renseignements urbanistiques** délivrés par la commune de Waterloo le 27 décembre 2023, stipulant textuellement ce qui suit :*

*« Le bien en cause*

*1° se trouve en zone agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 (article D.II.36 du Code);*

*2° n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional l'urbanisme.*

*3° n'est pas situé dans un projet de plan de secteur.*

*4° n'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal, dans un schéma de développement communal, dans un schéma d'orientation local, dans un projet de schéma de développement pluricommunal, dans un projet de schéma de développement communal, dans un projet de schéma d'orientation local, dans un guide communal d'urbanisme, dans*

*un projet de guide communal d'urbanisme ou dans un permis d'urbanisation ;*

*5° n'est pas soumis au droit de préemption*

*Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan ou projet d'expropriation*

*6° Le bien :*

*N'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager;*

*N'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;*

*N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;*

*N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;*

*N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code du patrimoine ;*

***Est situé dans le périmètre du site classé du Champ de la bataille de Waterloo (liste du patrimoine immobilier exceptionnel de Wallonie) ;***

*N'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du même Code.*

*N'est pas visé à la carte archéologique au sens du même code ;*

*N'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la région, au sens du code wallon du Patrimoine.*

*N'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du même Code ;*

*N'est pas situé dans un site Natura 2000 ;*

*N'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et n'est pas situé dans un axe de ruissellement concentré ;*

*N'est pas situé dans une zone à risque au sens de l'article D.IV.57, 3° ;*

*7° Ne bénéficie pas d'un équipement collectif d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité.*

*8° N'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée, une réserve forestière ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.*

*9° N'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.*

*Suite à l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion des sols, les données relatives à la parcelle ne sont pas inscrites à la banque de données de l'état des sols (BDES).*

*Autres renseignements relatifs au bien*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration de classe III.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique.*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2.*

*Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.*

*Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.*

*Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 11 du COPAT.*

*Aucun certificat de patrimoine n'a été délivré.*

*Pas de présence d'un arbre ou d'une haie remarquable, répertorié sur la liste établie conformément à l'article R.IV4.9 du CoDT.*

*Les parcelles sont enclavées*

*Le bien n'est pas en bordure d'un sentier, ou à proximité d'un ruisseau.*

*Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société « SWDE, BRU-CHEVRON, SPA MONOPOLE ».*

*Le bien n'est pas situé à proximité des installations de gaz FLUXYS.*

*Le bien n'est pas traversé ou longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau. Néanmoins le bien est longé par une conduite de VIVAQUA.*

*Tous les renseignements concernant cette conduite peuvent être obtenus auprès de la compagnie VIVAQUA : Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bruxelles.*

*Remarques*

*Le présent certificat n°1 ne vaut en aucun cas attestation de conformité du bien. Il appartient à toute personne intéressée de vérifier la régularité de celui-ci.*

*Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SWDE, TECTEO, RESA...).*

*Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »*

***A. Information circonstanciée du vendeur***

*Le vendeur déclare à propos du bien que:*

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

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

*Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :*

*- le bien est situé en **zone agricole** au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1 décembre 1981.*

*- pour le surplus, le bien n'est pas soumis en tout ou en partie à l'application d'un guide régional d'urbanisme et n'est pas situé dans un projet de plan de secteur, dans un schéma de développement pluricommunal, dans un schéma de développement communal, dans un schéma d'orientation local, dans un projet de schéma de développement pluricommunal, dans un projet de schéma de développement communal, dans un projet de schéma d'orientation local, dans un guide communal d'urbanisme ou dans un projet de guide communal d'urbanisme;*

***b) Autorisations en vigueur***

*Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisation, de lotir, d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis*

*intégré) délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur,*

*Le bien n'a fait l'objet d'aucune division non soumise à permis d'urbanisation telle que visée à l'article D.IV.102 et concernant laquelle des remarques et/ou conditions ont été notifiées par le Collège communal et/ou le Fonctionnaire délégué.*

## **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 est situé dans le périmètre du site classé du Champ de la bataille de Waterloo (liste du patrimoine immobilier exceptionnel de Wallonie).*

*Le bien n'est pas visé par une quelconque autre mesure de protection du patrimoine.*

## **4. Zones à risque**

*- Le bien n'est pas, à sa connaissance, 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 repris en aléa dans la cartographie des aléas d'inondation et n'est pas situé dans un axe de ruissellement concentré ; l'acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129 §8 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>.*

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

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

### **5.1. Information générale**

*Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.*

### **5.2. Informations disponibles**

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

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 8 décembre 2023 (numéro10604240) et valide jusqu'au 8 juin 2024, stipule notamment ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il : Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? :

**Non**

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

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

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, antérieurement à ce jour, du contenu des extraits conformes, ce que ce dernier reconnaît.

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

### **5.3. Déclaration de destination non contractualisée**

#### **5.3.1. Destination**

Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le Décret sols wallon, dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations visées plus avant, sont modulées suivant la destination qui est donnée aux parcelles concernées, selon que ces destinations sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ».

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : **«\*\*\*\*\*»**.

#### **5.3.2. Portée**

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

#### **5.3.3. Déclaration du cédant – Information circonstanciée**

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

- l'examen visuel du bien ne fait apparaître aucun indice de substances polluantes ;

- aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour ;

- il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

Pour autant que le vendeur soit de bonne foi, il déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations

*d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.*

#### **5.3.4. Renonciation à nullité**

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

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

#### **5.3.5. Possibilité de soumission volontaire au Décret sols wallon**

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

### **6. Patrimoine naturel**

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

### **7. Données techniques -Équipements-Autres**

*Sur base des renseignements urbanistiques obtenus, le vendeur déclare :*

- *que le bien est enclavé ; il ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*
- *que le bien n'est pas situé dans une zone d'assainissement collectif équipée d'une station d'épuration collective, le long d'une voirie équipée d'un égout.*

#### **B. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

*Le vendeur déclare à propos du bien que :*

##### **a) À propos de la situation urbanistique**

- *s'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance que le bien recèle une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;*
- *s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.*

##### **b) À propos de la situation existante**

*S'agissant de la situation existante, le vendeur déclare qu'il n'a pas, réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er 1, 2° ou 7°, de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.*

*Pour le surplus, le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le avec les prescriptions*

urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun autre acte ou travail irrégulier.

S'agissant de la situation future, le vendeur ne prend aucun engagement quant aux projets de l'acquéreur à propos du bien présentement acquis.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **terrain**. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'aucun travaux récents relatifs au bien vendu n'ont été soumis à permis.

#### **c) Absence de permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien cédé une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

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) A propos de la réglementation en matière de citernes à mazout**

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

### **C. Information générale**

#### **a) Obligatoire**

Il est en outre rappelé comme de droit que:

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### **b) Utile**

Le 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.

#### **Fluxys - Canalisations**

Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be/> la présence de toutes conduites et canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien cédé, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Chaque partie déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le fonctionnaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

**Décret « Seveso »**

*Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDTbis l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.*

*La partie acquéreuse déclare avoir pu consulter l'information sur le site suivant : <http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso>.*

#### DISPOSITIONS FINALES

##### FRAIS

*Tous les frais des présentes sont à charge du comparant.»*

#### IV.- PRIX DE LA VENTE

Le prix est de **\*EUROS (\* €)**.

La partie acquéreuse, après déduction de la somme pour l'option, devra encore payer le solde de ce prix par virement sur le compte numéro **BE15 0912 1506 8530 du Comité d'Acquisition du Brabant wallon** avec la communication « **CL/25110/60/2** » au plus tard dans les trois mois à compter de la levée de l'option.

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.

#### V.- DISPOSITIONS FINALES

1. Les frais du présent acte et de l'acte authentique de vente sont à charge de la partie acquéreuse.

2. L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition du Brabant wallon, dans le mois suivant celui du complet paiement du prix.

3. Si la partie acquéreuse, après avoir levé valablement l'option, ne respectait pas une seule obligation résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément à l'article 1184 du Code civil 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 du prix de vente, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important. Toutes ces sommes, comme 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.

**DONT ACTE.**

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

Après lecture commenté et intégrale, le comparant a signé avec nous,  
fonctionnaire instrumentant.