

€

Service Public
SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
du BRABANT WALLON
ES : 07110100

BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 25112/152/1
Répertoire n°

PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-cinq,
Le

Nous, **Marie-Hélène STOEFS**, 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* « **le comparant** ».

ET D'AUTRE PART,

Le « **CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WAVRE** », en abrégé « **C.P.A.S.** », inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0212.233.129, dont les bureaux sont sis à 1300 Wavre, Avenue Henri Lepage, 7.

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 52 du Décret-programme du 18 décembre 2024 portant des mesures diverses en matière d'emploi, de formation, d'économie, d'industrie, de recherche, d'innovation, de numérique, d'environnement, de transition écologique, d'aménagement du territoire, de travaux publics, de mobilité et de transports, d'énergie, de climat, de tourisme, d'agriculture, de nature et de forêt, de pouvoirs locaux et de logement, publié au Moniteur belge le 24 janvier 2025 sous le numéro 2025000563, et en exécution d'une délibération du Conseil de l'Action sociale du 28 juillet 2025

Ci-après dénommé « **le Pouvoir public** ».

I.- PROMESSE

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

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

DESIGNATION DU BIEN VILLE DE WAVRE – DEUXIEME DIVISION (anciennement WAVRE 2 - INS 25772)

Une parcelle de terrain sise à l'arrière de la Chaussée de Louvain, cadastrée selon matrice cadastrale datant de moins d'un an comme jardin, section G numéro 241 D 4 P0000 pour une contenance de trois ares cinquante centiares (3a 50ca).

Observation faite que ladite parcelle est accessible depuis la Chaussée de Louvain par la parcelle cadastrée section G numéro 241 R P0000.

Ci-après dénommée « **le bien** ».

II.- CONDITIONS DE LA PROMESSE

Article 1.

La présente promesse est valable pendant un délai de 4 mois à partir de ce jour. Pendant ce délai, le comparant ne peut retirer sa promesse.

Le Pouvoir public peut lever l'option, avant l'expiration de ce délai :

- soit par signification de l'accord du Pouvoir public au comparant par exploit d'huissier ;
- soit par notification par lettre recommandée à la poste.

A défaut de signification ou de notification, le comparant ne sera plus tenu par sa promesse.

Il y a vente à la date de la signification ou de la notification de l'accord du Pouvoir public, si le délai et les formes prévues ci-avant ont été respectées.

A défaut de passer l'acte authentique, la promesse d'acquisition et la signification ou la notification de l'accord du Pouvoir public forment, par leur réunion, le titre de la vente.

Article 2.

En cas de levée de l'option par le Pouvoir public dans le délai fixé, la vente se réalisera au prix ferme et définitif de ***P***.

Ce prix sera versé par le comparant sur le compte numéro **BE73 0910 0090 5260** ouvert au nom du Pouvoir public, dès la réception de l'accord du Pouvoir public.

Article 3.

En cas de levée de l'option dans le délai fixé, la vente se réalisera aux conditions ci-après mentionnées sous « Conditions de vente ».

CONDITION DE LA VENTE

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le bien sera vendu avec toutes ses servitudes actives, apparentes et non apparentes, le comparant étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Pouvoir public ni recours contre lui, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le Pouvoir public déclarera qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude conventionnelle ni condition particulière qui grève le bien, hormis celles résultant éventuellement de prescriptions légales. Il déclarera que lui-même n'a conféré aucune servitude grevant le bien et que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale.

Le vendeur déclare que le bien vendu est accessible depuis la Chaussée de Louvain par la parcelle cadastrée section G numéro 241 R P0000 appartenant à la Ville de Wavre.

Interrogée au sujet de ladite servitude par le Fonctionnaire instrumentant, la Ville de Wavre a répondu ce qui suit :

« Nous ne trouvons aucune information sur cette parcelle dans nos archives ni aucun acte juridique établissant la servitude de passage.

Nous considérons donc qu'il s'agit d'une servitude légale de passage sans laquelle une partie des parcelles seraient enclavées.

Nous n'avons pas d'imposition particulière à inclure à l'acte de vente. Le Code civil doit s'appliquer. »

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

Le comparant prendra le bien dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, présence de mérule ou autres causes, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés qui seraient établis en limite.

A cet égard, le vendeur déclarera qu'il n'a pas connaissance de vices cachés qui affectent le bien.

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

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.

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.

OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

Le bien sera vendu libre d'occupation.

Le comparant aura la pleine propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique de vente ou à défaut dudit acte, de la réunion de la promesse d'acquisition et de la signification ou de la notification de l'accord du Pouvoir public. Il entrera en jouissance du bien à compter du même moment.

Il paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien vendu à compter du premier janvier suivant la date de l'acte authentique de vente.

STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

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 officieuse,
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.E.P » ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- 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. »

- Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Wavre, le 16 septembre 2025, stipulant textuellement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande d'informations relative à un bien sis à Wavre, -, cadastré Wavre **Division 2, section G n°241D4 P0000** appartenant au « CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WAVRE », nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 § 1^{er} – 1° et 2° et aux articles D.IV.1 § 3-1° et D.IV.97 relatifs aux informations contenues dans le certificat d'urbanisme n°1, du Code du Développement territorial.*

Le bien en cause :

1. *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 cessé de produire ses effets pour le bien précité - zone gérée par les articles D.II.23 § 2 - 1° et D.II.24 du CoDT ;*
2. *Le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;*
3. *N'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT ;*
4. *Ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3° du CoDT ;*

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1^e janvier 1977, d'aucun permis de lotir délivré après le 1^e janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

En cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble ».

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 - 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 d'habitat** ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) :
 - Accès aux personnes à mobilité réduite ;
 - Enseignes et dispositifs de publicité ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides communaux d'urbanisme suivant(s) :
 - Règlement communal de bâtisse relatif à l'entretien des terrains bâtis ou non bâtis ;
 - Règlement communal de bâtisse relatif à la protection des arbres et des espaces verts.

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 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 29 août 2025 numéro 10796910 énonce ce qui suit :

« Le périmètre souligné 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 Pouvoir public déclare :
- qu'il a informé le comparant, avant la conclusion des présentes, du contenu de l'extrait conforme.
- ne pas détenir, sans que le comparant n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptible d'en modifier le contenu.
- Le comparant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, antérieurement aux présentes.

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

Le Pouvoir public 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(x) Bien(s), le comparant déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « **Résidentiel** ».

Les parties déclarent 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 Pouvoir public prend acte de cette déclaration.

6. Patrimoine naturel

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

B. Données techniques – Équipements

Le 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 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.

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 préemption 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.

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 vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

III.- DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Tous les frais des présentes et de l'acte authentique de vente seront à charge du comparant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de l'acte authentique de vente, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et le comparant en son domicile.

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 à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un tuteur (en cas d'émancipation) ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection judiciaire ;
- qu'il n'a pas déposé de requête 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.

AUTRES DÉCLARATIONS

Le comparant déclare en outre que le bien ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de

réméré, droit d'option, droit de préférence ou de préemption, remembrement, mandat hypothécaire, etc.

DONT ACTE

Passé à **Wavre**, 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.