

£

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° 25119/59/2
Répertoire n°

PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-six,

Le *****

Nous, 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,

Comparaissant devant nous :

Ci-après dénommé(e)(s) « **le comparant** ».

ET D'AUTRE PART,

1.- Le CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DE LASNE, inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0216.689.684, ayant ses bureaux à 1380 Lasne, rue de la gendarmerie, numéro 21A,

2.- La FABRIQUE D'ÉGLISE SAINTE-CATHERINE A PLANCENOIT (WL-LASNE), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0211.412.191, ayant ses bureaux à 1380 Lasne, rue de la Bachée, numéro 19.

Tous deux ici représentés par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 5 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, entré en vigueur le 1er janvier 2025 et publié le 24 janvier 2025 au Moniteur belge, et en exécution d'une délibération du Conseil de l'Action sociale du *** et d'une délibération du Conseil de la Fabrique de l'Eglise Sainte-Catherine du ****, délibérations dont les extraits certifiés conformes resteront ci-annexés.

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

LASNE – 5ème division (Plancenoit) - INS 25087

Un terrain potentiellement enclavé en nature de prairie sis en lieu-dit « REMIVAL » cadastré, selon extrait récent de la matrice cadastrale, en nature de terre, section **D** numéro **19 P0000**, pour une contenance de d'une contenance de deux hectares trente-six ares dix centiares (2ha 36a 10ca).

Ci-après dénommé « **le bien** ».

II.- CONDITIONS DE LA PROMESSE D'ACQUISITION

1) CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse de vente et la vente à intervenir sont soumises à **deux conditions suspensives** :

- **La condition du non-exercice de son droit de préférence par la Région wallonne**, en vertu de l'article D.358/1 du Code wallon de l'Agriculture, laquelle dispose notamment d'un droit de préférence *dans* l'hypothèse du non-exercice du droit de préemption du preneur.

- **La condition suspensive de l'absence d'annulation des délibérations précitées par les autorités de tutelle** (voir ci-après).

2) Si le Propriétaire s'engage à vendre, le comparant lui paiera la somme de ***** à titre de prix d'acquisition, ferme et définitif.

Un acompte sur ce prix sera versé par le comparant comme précisé ci-après. Le solde sera versé sur le compte du Propriétaire après que celui-ci aura signifié qu'il lève l'option dans les délais et conditions qui lui seront indiqués.

3) 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, une provision de *****, provision destinée à permettre au comité d'assurer le paiement des frais afférents à la vente qui lui incombent (en ce compris les droits d'enregistrement), ainsi qu'un montant complémentaire de ***** (dix pourcent du prix de vente), montant versé en garantie de ses engagements, soit un montant total de *****, et ce, sur le compte tiers du Service Public de Wallonie numéro **BE16 0910 2286 7474**, avec en communication « **25119/59**», 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 candidat-acquéreur a versé la garantie dans les délais et formes déterminés ci-avant, et si le vendeur a levé l'option conformément aux modalités ci-avant, la vente est conclue valablement, sous les conditions suspensives prémentionnées (tutelle d'annulation et droit de préférence), aux prix et conditions de la promesse d'achat. Dans ce cas, la garantie versée vaudra comme acompte sur le prix.

A défaut de versement de la garantie et de la provision prémentionnées dans les délais, le vendeur pourra considérer la promesse d'achat et l'offre antérieure comme caduques. Dans cette hypothèse, le candidat-acquéreur restera tenu envers le vendeur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, 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 vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Si la promesse d'achat du candidat acquéreur n'est pas acceptée par le vendeur dans le délai précité de quatre mois et de la manière susmentionnée (levée de l'option par recommandé ou exploit), cette promesse est caduque de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux). Le candidat acquéreur ne peut

cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

Les délibérations par lesquelles le vendeur accepterait la vente aux conditions de la promesse d'achat sont soumises à la tutelle générale prévue par le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et dans ce cadre, les délibérations pourraient être annulées.

Par conséquent, si la vente se forme (levée de l'option par recommandé ou exploit), elle sera conclue sous la condition suspensive de l'absence d'annulation des délibérations précitées par les autorités de tutelle.

Le vendeur transmettra aux autorités de tutelle les délibérations évoquées ci-avant par lesquelles la vente serait acceptée, accompagnées des pièces justificatives, et ce au plus tard dans le délai légal de 15 jours à compter desdites délibérations tel que prescrit par le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Le vendeur informera le candidat-acquéreur soit de la décision que prendrait les autorités de tutelle quant auxdites délibérations, soit de l'absence de décisions par courrier recommandé.

En cas d'annulation par la tutelle, la vente sera réputée ne jamais avoir été conclue, et les parties libérées de tous leurs engagements.

Si l'option n'est pas levée par le vendeur, ou en cas d'annulation par la tutelle de la délibération par laquelle la promesse d'acquisition aurait été acceptée ou d'exercice de son droit de préférence par la région :

- le montant de la garantie et de la provision pour frais sera remboursé par le Comité d'acquisition, à bref délai, sur le numéro de compte au départ duquel ces montants auront été versés ;
- les frais exposés par le comparant (frais d'architecte, d'étude, frais administratifs, etc.) resteront à sa charge exclusive sans recours contre le vendeur ni contre le Service Public de Wallonie.

4) 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 quatre mois suivant la décision de l'autorité de tutelle ou d'absence de décision de ladite autorité dans les délais impartis.

5) Les frais réels de la présente promesse et de l'acte de vente (droits d'enregistrement 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.

Il a été vu qu'une provision pour frais doit être virée par le comparant dans les quinze jours des présentes (en même temps que la garantie de ses engagements d'un montant de ***** EUROS : voir ci-avant) sur le compte tiers du Service Public de Wallonie numéro BE16 0910 2286 7474, avec en communication « 25119/59 ». Si cela s'avère nécessaire, préalablement à la passation de l'acte authentique de vente, sur demande du Comité d'acquisition, une provision supplémentaire pour frais (dont le

montant sera renseigné dans la demande) devra être virée par le comparant sur le même compte et avec la même communication.

Le solde du prix doit être payé par le comparant par virement, préalablement à la passation de l'acte, sur le compte numéro BE***** du CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE LA COMMUNE DE LASNE à concurrence d'un montant de ***** soit la moitié du prix de vente et sur le compte ***** de la FABRIQUE D'EGLISE SAINTE-CATHERINE A PLANCENOIT (WL-LASNE) à concurrence d'un même montant de ***** soit l'autre moitié du prix de vente.

6) Lorsque la vente est conclue (réception des paiements de la garantie et de la provision pour frais dans le délai, levée de l'option et approbation des organes compétents) un avis de paiement est adressé au comparant, lui précisant les montants restant à payer (solde du prix et frais d'acquisition éventuels), et lui indiquant le délai dans lequel ces paiements doivent avoir lieu.

7) A partir de l'expiration du délai de paiement, 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 la garantie et la provision payée, et sans préjudice au droit pour le Propriétaire de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

III.- CONDITIONS DE LA VENTE

En cas de conclusion de la vente, l'acte de vente à recevoir par le Comité d'acquisition du Brabant wallon reprendra, outre ce qu'accepté ci-dessus par le comparant, les clauses et conditions qui suivent, dans lesquelles le propriétaire est également dénommé « le Pouvoir public » ou « le vendeur » ou « le cédant », et le comparant est également dénommé « l'acquéreur » ou « le cessionnaire » :

CONDITIONS.

1.- GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE.

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

2.- SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES

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

A cet égard, le Pouvoir public déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales et, éventuellement, de ses titres de propriété et de ce que renseigné ci-après.

3.- ENCLAVE

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur le fait que le bien est potentiellement enclavé. Ledit enclavement ne résulte en aucun cas de la présente vente. Le vendeur ignore quel accès était emprunté par les occupants du bien et les conditions de celui-ci. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention d'une servitude de passage dans le respect des articles 3.135 à 3.137 du code civil et ne pourra réclamer aucune indemnité quelle qu'elle soit de ce chef au vendeur. A cet égard, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et actions dont aurait pu bénéficier le vendeur.

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

Le comparant prendra 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.

5.- 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.

6.- OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE – IMPOTS – EMPIETEMENTS

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 du 1^{er} janvier prochain.

7.- PRIX

##SOIT :

*La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de ***** EUROS (***) € lequel prix a été payé, 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, par versement au départ du compte numéro **** sur le compte du CPAS DE LASNE numéro BE***** à concurrence d'un montant de ***** soit la moitié du prix de vente et sur le compte ***** de la FABRIQUE D'EGLISE SAINTE-CATHERINE A PLANCENOIT (WL-LASNE) à concurrence d'un même montant de ***** soit l'autre moitié du prix de vente.*

##SOIT :

Voir les modalités qui seront déterminées ultérieurement.

Quittances :

##SOIT :

*Monsieur *****, Directeur financier du Centre Public d'Action Social de Lasne, intervient au présent acte, et déclare que la quotité du prix revenant au CPAS de Lasne, soit ***** €, a été payé sur le compte numéro ***** au nom du CPAS, et en donne quittance.*

*A la demande du fonctionnaire instrumentant, il déclare, en outre, que le paiement du solde prémentionné a été effectué par débit du compte financier numéro ***** ouvert au nom de **** l'acquéreur***

*Monsieur *****, Trésorier de la FABRIQUE D'EGLISE SAINTE-CATHERINE A PLANCENOIT (WL-LASNE), intervient au présent acte, et déclare que la quotité du prix revenant à la FABRIQUE D'EGLISE SAINTE-CATHERINE A PLANCENOIT (WL-LASNE), soit ***** €, a été payé sur le compte numéro ***** au nom de ladite FABRIQUE, et en donne quittance.*

*A la demande du fonctionnaire instrumentant, il déclare, en outre, que le paiement du solde prémentionné a été effectué par débit du compte financier numéro ***** ouvert au nom de **** l'acquéreur***

##SOIT : Quittances par acte distinct **##**

Anti-blanchiment :

##SOIT :

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.

##SOIT :

Par acte distinct.

8.- 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 se trouve 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.***

9.- 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^{er} 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, § 1er, 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 ville/commune de *, le *, stipulant textuellement ce qui suit :

« * »

A. Information circonstanciée du vendeur :

Le vendeur propriétaire 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

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement et, le cas échéant, par le schéma de structure communal, est la suivante : * ;
- 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 soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) : * ;
- le bien est concerné par un projet de plan de secteur, à savoir * ;
- le bien est visé par *un schéma de développement pluricommunal,* un schéma communal *un projet de schéma de développement pluricommunal *un schéma communal, *un guide communal d'urbanisme *un projet de guide communal d'urbanisme.

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.

(OU)*

- *le bien est visé par un plan d'expropriation approuvé par *, le *, (variante 1) *non (encore) actuellement suivi d'une procédure en expropriation (variante 2) *suivi d'une procédure d'expropriation qui en est actuellement à *(décrire l'avancement de la procédure);

- *le bien est repris dans le périmètre d'un site à réaménager

déterminé par arrêté du Gouvernement wallon du * et publié à l'Annexe au Moniteur belge du *. Par courrier du *, le Gouvernement wallon a donné l'autorisation de conclure la présente vente *(cession), conformément à l'article Art. D.V.4 du CoDT ;

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...);

(OU)*

- le bien est visé par une mesure de protection du patrimoine, à savoir * ;

- (le cas échéant: le bien fait l'objet d'un certificat de patrimoine daté délivré par l'Administration du Patrimoine, le *(valable deux ans), fixant les limites et possibilités d'intervenir sur la partie classée du bien, à savoir *).

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.

(OU)*

- *le bien est repris en aléa * dans la cartographie des aléas d'inondation ; 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>.

(OU/ET)*

- *le bien est exposé au risque suivant *;

(ET)*

- 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 mai 2026 (numéro 10879242), 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 : « **agricole** ».*

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 du ou des extrait(s) conforme(s)**, 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;*

(OU)*

- **le bien est repris dans le site Natura 2000 n° * désigné par Arrêté du Gouvernement wallon du * et également inclus dans le périmètre de la Réserve naturelle consacrée par Arrêté du Gouvernement wallon du *.*

7. 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.

8. 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>.

B. Données techniques – Équipements

*Le vendeur *(propriétaire-cédant) déclare en outre que :*

- *le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées*

de type « *égouttage* unité d'épuration individuelle », (le cas échéant, soumis à déclaration environnementale de classe III) et est repris en zone d'épuration *individuelle* 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. *(ou non-à adapter alors)

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 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, au vu des circonstances :

- sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (www.klim-cicc.be) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

. Le 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 aux biens décrits ci-dessus, le vendeur a répondu négativement et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux par entrepreneurs, nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, n'ont été effectués dans les biens. »

Le comparant reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance, antérieurement à ce jour, de tous les documents dont la remise à l'acquéreur est prévue dans les conditions ci-dessus déterminées pour l'acte de vente.

IV.- DECLARATIONS FISCALES

Le comparant déclare avoir connaissance des articles 44 et suivants du Code des Droits d'enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (« Transmission à titre onéreux de biens immeubles »).

V.- DISPOSITIONS FINALES.

1.- FRAIS.

Les frais réels de la présente promesse et de l'acte de vente (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et frais administratifs) sont à charge du comparant, payables pour l'ensemble de l'opération, à l'exception cependant des frais de publicité, des frais de délivrance 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.