

£

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° 25123/104/1
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,

La COMMUNE DE REBECQ, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0216.690.377, ayant ses bureaux à 1430 Rebecq, Rue Docteur Colson, 1.

Ici représentée 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 communal du ******, délibération dont un extrait certifié conforme restera ci-annexé.

Ci-après dénommée « **le Pouvoir public** » ou « **le vendeur** » ou « **le cédant** ».

ET D'AUTRE PART,

Comparaissant devant nous :

Ci-après dénommé* « **le comparant** » ou « **l'acquéreur** » ou « **le cessionnaire** »,

PROMESSE

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

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

I.- DESIGNATION DU BIEN

DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

REBECQ – 3ème division (Quenast) - INS 25088

Une maison avec jardin sise Chemin de la Chaussée, numéro 43, cadastrée, selon extrait récent de la matrice cadastrale, comme « MAISON », section **B** numéro **216 B 5 P0000**, pour une contenance de quatre ares sept centiares (4a 07ca).

Revenu cadastral non-indexé : 302 €

Ci-après dénommée « **le bien** ».

II.- CONDITIONS DE LA PROMESSE D'ACQUISITION

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

Un acompte sur ce prix sera versé par le comparant comme précisé ci-après. Le solde sera versé sur le compte du Propriétaire après que celui-ci aura signifié qu'il lève l'option.

2) L'option donnée au Propriétaire aux termes de la présente promesse d'acquisition pourra être levée par le Propriétaire uniquement pour la totalité du bien comme bien indivisible.

La présente promesse est valable pendant un délai de quatre mois à partir de ce jour. Si le Propriétaire désire lever l'option, il devra le signifier au comparant avant l'expiration de ce délai et selon les modalités ci-après.

La vente se forme dès que et seulement si :

a) le comparant verse dans les quinze jours des présentes, en garantie de ses engagements, un montant correspondant à quinze pourcent (15 %) du prix de vente, soit un montant de ***** EUROS ***** CENTS (***** €) sur le compte tiers des Comités d'acquisition numéro BE16 0910 2286 7474, avec en communication « 25123/104/1 », et

b) le Propriétaire signifie son accord de vendre au comparant (levée de l'option) par lettre recommandée à la poste (dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date) ou exploit d'huissier.

Si le comparant a versé ladite garantie de 15% dans les délai et formes déterminées ci-avant, et si le Propriétaire a communiqué par écrit son accord de vendre (levée de l'option), la vente se réalise valablement.

Dans ce cas :

- la garantie versée vaudra comme acompte sur le prix ;
- la vente se réalisera pour le prix renseigné ci-dessus et aux conditions ci-après mentionnées sous « Conditions de la vente ».

A défaut de versement de la garantie dans ledit délai, le Propriétaire pourra considérer la promesse d'achat et l'offre antérieure comme caduques. Dans cette hypothèse, le comparant restera tenu envers le Propriétaire au paiement d'une somme correspondant à dix pourcent (10%) du prix de vente, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le Propriétaire de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Si la promesse d'achat du comparant n'est pas acceptée par le Propriétaire dans le délai précité et de la manière susmentionnée (levée de l'option), cette promesse est caduque de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux). Le comparant ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

3) En cas de levée de l'option, l'acte authentique de vente sera reçu par un fonctionnaire du Comité d'acquisition du Brabant wallon, sis à Wavre, dans les trois mois suivant ladite levée d'option.

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

Une provision pour frais (dont le montant lui sera renseigné) doit être virée par le comparant, préalablement à la passation de l'acte, sur compte tiers des Comités d'acquisition numéro BE16 0910 2286 7474, avec en communication « 25123/104/1 ».

Le solde du prix, soit la somme de *****, doit être payé par le comparant par virement, préalablement à la passation de l'acte, sur le compte BE57 0910 0017 5235 de la Commune de Rebecq

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

6) A partir de l'expiration du délai de paiement (délai prévu pour la signature de l'acte s'agissant du solde du prix et des frais), il est dû de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux), sur les sommes restant dues, un intérêt moratoire au taux légal calculé jour par jour jusqu'à complet paiement.

En cas de non paiement du solde du prix et des frais dans le délai prescrit, le Propriétaire aura le choix de réclamer :

- soit, sur la base des articles 5.84. et 5.234 à 5.236. du Code civil, l'exécution forcée de la convention ;
- soit la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix convenu sera due par la partie en défaut (le comparant) à titre de dommages-intérêts, somme pouvant être prélevée sur l'acompte, et sans préjudice au droit pour le Propriétaire de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

III.- CONDITIONS DE LA VENTE

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

« CONDITIONS

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES

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, sous réserve de ce qui est précisé ci-après, 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.

L'acte reçu par le notaire Me Etienne Derycke à Tubize, en date du 27 avril 1998, mentionne textuellement ce qui suit,

*« Le plan du quatorze décembre mil neuf cent nonante-six, stipule ce qui suit :
LIMITES :*

JLMO : bornes

HI-PQ : murs mitoyens

SERVITUDES :

En EJOTY D1 E1 XUNKD : passage commun de 5.00m de largeur au profit des immeubles situés 29 à 45 chemin de la Chaussée

- En D2-E2 du plan : égout commun au n°29 à 47, chemin de la Chaussée*
- En I-A2-P : cheminées mitoyennes*
- La gouttière en façade à rue est commune aux 43 et 41, chemin de la Chaussée et les eaux sont récoltées sur le fond du N°41*
- La gouttière en façade arrière est commune aux N°43 et 41, chemin de la Chaussée et les eaux sont récoltées sur le fond du N°43 ».*

S'il échet, l'acheteur sera subrogé dans les droits et obligations résultant de ces dispositions dans le chef du vendeur.

ETAT DU BIEN – CONTENANCE

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.

RESERVE

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

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le comparant a la pleine propriété du bien à dater de ce jour, et la jouissance à compter du même moment, par la prise de possession réelle.

*Le comparant supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions et charges afférentes au bien vendu à compter de ce jour également. Le comparant a versé aux présentes, à titre forfaitaire, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée prorata temporis, soit un montant de ****euros **** centimes (***) €, sur le compte numéro BE57 0910 0017 5235 du Pouvoir public.*

ASSURANCES

*Le propriétaire déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes auprès de ETHIAS, numéro de police 38.172.950, conditions générales tous risques sauf ETHIAS/1153-091*07/22. Le comparant reconnaît s'être vu remettre une copie de ladite police d'assurance. Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police est acquise au comparant pendant trois mois à compter de l'acte authentique constatant la vente. Le comparant ne pourra se prévaloir de ladite police au-delà de sa date d'échéance, ou s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.*

L'attention du comparant a été attirée sur l'importance pour lui de souscrire sa propre assurance contre l'incendie et les périls connexes, en tant que nouveau propriétaire, et ce dès la signature du présent acte.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

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

PRIX

*La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de ***** EUROS (**** €) lequel prix a été payé sur le compte de la COMMUNE DE REBECQ numéro BE57 0910 0017 5235 :*

*- **antérieurement aux présentes**, par versement d'un montant de **** au départ du compte numéro BE16 0910 2286 7474 ouvert au nom des Comités d'Acquisition. Le compte des Comités d'Acquisition avait été provisionné dudit montant (ainsi que des frais du présent acte) par versement au départ du compte numéro *** ;*

*- et le **solde**, à l'instant, par versement au départ du compte numéro *****

Quittances :

##SOIT :

*Madame Edith Robert, Directrice financière de la COMMUNE DE REBECQ, intervient au présent acte, et déclare que le prix revenant à la COMMUNE DE REBECQ, soit ***** €, a été payé sur le compte bancaire numéro BE57 0910 0017 5235 ouvert au nom de cette dernière 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 :

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le fonctionnaire instrumentant confirme que le

paiement du prix et des frais relatifs à la présente vente a été effectué intégralement au moyen des versements renseignés ci-dessus.

MENTIONS LEGALES STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

I. PREAMBULE

1. Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle, et le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

2. Voies d'accès aux informations

Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'article R.IV.97-1 contenu dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du CoDT qui stipule textuellement ce qui suit :

« Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4. »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et pris connaissance, avant de s'engager à acquérir, des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Rebecq, le 5 mars 2026, stipulant ce qui suit :

« Le bien en cause

*► se trouve **en partie en zone d'habitat et en partie en zone de dépendance d'extraction** au plan de secteur de Rebecq adopté par arrêté royal du 01/12/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (pas de révision en cours) ;*

Dont les prescriptions applicables pour le bien sont :

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations

agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ;

La zone de dépendances d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction dans le respect de la protection et de la gestion rationnelle du sol et du sous-sol. Le regroupement de déchets inertes pour une durée limitée ou la valorisation de terres et cailloux peut y être autorisé aux conditions et selon la procédure déterminées par le Gouvernement.

Dans les zones ou parties de zone de dépendances d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés pour une durée limitée pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

► n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

► au regard du Schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 mars 2014, est situé **en partie en zone à densité forte et en partie en zone d'extraction** dont les recommandations sont :

Densité forte: soutenir une densité de 25-30 logts/ha, diversifier l'offre des logements en ruban continu;

► n'est pas soumis au droit de préemption ;

► n'est pas repris, à notre connaissance, dans les limites d'un plan d'expropriation ;

► a) n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du Code wallon du patrimoine;

c) n'est pas classé en application de l'article 16 du Code wallon du patrimoine ;

d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du Code wallon du patrimoine ;

e) 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 aux articles 13 et 14 du Code wallon du patrimoine ;

► a) se trouve en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) - <http://www.spge.be>. Pour plus d'informations quant au fait que le bien soit raccordé ou non, vous pouvez vous adresser au Service Technique via l'adresse : travaux@rebecq.be ;

Code de l'eau - Section 2 : régimes d'assainissement - Sous-section 1^{re} : Régime d'assainissement collectif

Art. R.277. § 1^{er}. [Le régime d'assainissement collectif comporte les obligations établies ci-dessous.

Toute agglomération, répondant aux critères énoncés à l'article R.286, § 2, doit être équipée d'un système de collecte.

Les communes sont tenues d'équiper d'égouts les parties d'agglomérations susvisées et situées sur leur territoire.

Les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées.

Les habitations situées le long d'une voirie qui vient à être équipée d'égouts doivent y être raccordées pendant les travaux d'égouttage.] (1)(2)

§ 2. Le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du [collège communal](1).

Les travaux de raccordement, sur le domaine public, sont réalisés sous le contrôle de la commune et sont effectués par l'entrepreneur réalisant les travaux d'égouttage dans une voirie ou, lorsque l'égout est déjà posé, par les services communaux ou par un entrepreneur désigné par la commune.

[En vertu de l'article D.220] (1), la commune fixe la rémunération et les modalités à appliquer pour tout travail de raccordement à l'égout sur le domaine public.

Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.

§ 3. [Lorsque l'habitation est raccordée à l'égout, l'évacuation des eaux grises et des eaux noires se fait exclusivement par le réseau d'égouttage.] (3)

L'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire soit gravitairement, soit par un système de pompage.

b) bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

► a) n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

b) n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 ;

c) ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

► n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

*► n'est pas situé en zone inondable mais est longé/traversé en fond de parcelle par un axe de **ruissellement de risque élevé** au regard de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement (sous bassin hydrographique de la Senne) adoptée par le Gouvernement Wallon en date du 24 mars 2021 ;*

► a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, réf. 1977/Q/108, octroyé le 09/11/1977 pour la construction d'un garage.

A notre connaissance, le bien concerné n'a pas fait l'objet d'autres permis ni de dossier d'infraction.

Remarques:

Les informations et prescriptions contenues dans les présents renseignements urbanistiques ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Ce document ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »

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

A. Information circonstanciée du vendeur

- *Le vendeur déclare à propos du bien que :*

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

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

Le bien est repris au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1er décembre 1981, en partie en zone d'habitat et en partie en zone de dépendance d'extraction.

Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional l'urbanisme.

*Au regard du Schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 mars 2014, le bien est situé **en partie en zone à densité forte et en partie en zone d'extraction** dont les recommandations sont : densité forte: soutenir une densité de 25-30 logts/ha, diversifier l'offre des logements en ruban continu;*

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'environnement, permis unique ou intégré ;*
- *Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, référence 1977/Q/108, octroyé le 9 novembre 1977 pour la construction d'un garage. Il est fait observer par les parties que ce garage a été démoli/n'existe plus.*

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

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

3. Protection du patrimoine — Monuments et sites

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

4. Zones à risque

Le bien est longé et traversé en fond de parcelle par un axe de ruissellement de risque élevé au regard de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement (sous bassin hydrographique de la Senne) adopté par le Gouvernement wallon en date du 24 mars 2021.

Le vendeur déclare pour le surplus que le bien n'est pas soumis 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 non plus, 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 10 avril 2026 (numéro 10869957), 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 déclare :*
 - *qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation de la présente vente, du contenu de l'extrait conforme ;*
 - *ne pas détenir, sans que l'acquéreur n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptible d'en modifier le contenu.*
- *L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, préalablement à son engagement d'acquérir le bien.*

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

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

C. Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : résidentiel. Le vendeur prend acte de cette déclaration.

D. Contractualisation - Renonciation à nullité

Le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente du bien a été fixé en fonction, ce que le cessionnaire accepte et reconnaît.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information antérieurement à la formation de la cession. Pour autant que de besoin, l'acquéreur renonce expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité

des déclarations du vendeur, requiert formellement le fonctionnaire instrumentant d'authentifier la vente.

6. Patrimoine naturel

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

7. Performance énergétique

Les parties reconnaissent avoir été informées par le fonctionnaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment résidentiel existant ;*
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.*

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20230825023213 établi par Grégory LEONARD Grégory, certificateur PEB agréé, le 25 août 2023. Il remet aux présentes ce certificat à l'acquéreur qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué avant qu'il ne s'engage à acquérir le bien. La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare en outre que :

- Le bien est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau;*
- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (cet équipement est toutefois à **confirmer ou infirmer** par les sociétés distributrices. Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur),*

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

a) À propos de la situation urbanistique

S'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance que le bien recèle une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun

procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;

S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

b) Absence de permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

c) À propos des normes applicables en matière de logement

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). Il déclare qu'il fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur, au cas où le bien ne serait pas ou plus équipé de tels détecteurs.

D. Information générale

a) Obligatoire

Il est en outre rappelé comme de droit que:

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

b) Utile

Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties, sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (www.klim-cicc.be) 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.

CITERNE A MAZOUT

REGLEMENTATION EN MATIERE DE CITERNES A 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 17 juillet 2003 ne s'appliquent pas audit bien ; il déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

CERTIFICAT DE CONTROLE D'ETANCHEITE ET DE CONFORMITE DE LA CITERNE A MAZOUT EXISTENTE

Le Pouvoir public déclare que la citerne à mazout de l'immeuble d'habitation vendu, citerne aérienne d'une capacité inférieure à 3000 litres non classifiée et non soumise à des contrôles périodiques, a fait l'objet d'une visite de contrôle par la société « CERTITANK SRL », Organisme de contrôle agréé, référence CT/04/26/065239.

Le procès-verbal de contrôle daté du 24 avril 2026 fait état des constats suivants :

- le diamètre de la tuyauterie de ventilation est inférieur à la norme (5/4'') : il est conseillé aux termes dudit procès-verbal, de le modifier afin d'éviter tous risque de suppression dans la citerne lors du remplissage ;*

- aucun système anti-débordement n'est présent sur la citerne : le placement d'un sifflet d'alarme ou d'une sonde électronique est conseillée aux termes dudit procès-verbal ;*

- des traces de rouilles sont présents ;*

- la citerne à mazout est hors service et à neutraliser, conformément à la réglementation régionale en vigueur.*

Une copie de ce rapport est remise à l'instant à l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé des conséquences résultant dudit rapport.

REGLEMENTATION GENERALE SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le Pouvoir public déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens au sens de la section 8.4.2.1. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à hautes tensions et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, qui s'applique donc à la présente vente.

Le Pouvoir public déclare que l'installation électrique de l'immeuble vendu a fait l'objet d'une visite de contrôle par la société NORMEC, Organisme de contrôle agréé, référence 0708-260611-09.

*Le procès-verbal de contrôle daté du 11 juin 2026 a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme** aux prescriptions dudit Livre 1.*

Une copie de ce rapport est remise à l'instant à l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît.

L'acquéreur est tenu de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a exécuté la visite de contrôle.

Après cette communication, et au terme d'un délai de dix-huit mois à compter des présentes, l'acquéreur devra faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions. Si l'acquéreur désigne un autre organisme agréé, ce dernier en informe l'organisme agréé qui a rédigé le premier rapport.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le fonctionnaire instrumentant des sanctions prévues par l'arrêté royal du 08 septembre 2019 susmentionné, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit arrêté, et du fait que les frais de mise en conformité de l'installation électrique, ainsi que de la nouvelle visite de contrôle par l'organisme agréé seront à sa charge.

CERTIBEAU

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

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

Les parties déclarent ne pas vouloir faire usage de cette faculté.

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.

L'acquéreur déclare avoir pris tous renseignements utiles 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.

DECRET « 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>. »

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 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.