

£

Service Public
SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité
d'acquisition
de CHARLEROI
ES : O7110200

BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 56078/449/1
Répertoire n°

PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-six

Le

Nous, **Catherine DELEPIERRE**, Commissaire au Service Public de Wallonie, SPW Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de CHARLEROI, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

Comparaissant devant nous :

.....

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

ET D'AUTRE PART,

La **Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes**, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0 216.692.357, dont les bureaux sont sis à 6120 Ham-sur-Heure Chemin d'Oultre-Heure, 20.

Ici représentée 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 le 24 janvier 2025 au Moniteur belge et en exécution d'une délibération du Conseil communal du trois juillet deux mille vingt-cinq dont un extrait restera annexé aux présentes après avoir été visé par le fonctionnaire instrumentant et d'une délibération du Collège Communal dudont un extrait restera annexé aux présentes après avoir été visé par le fonctionnaire instrumentant.

Ci-après dénommée « **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

THUIN Div.5 Thuillies INS 52077

Une parcelle sise « Cornu Champ » chemin de Marbisoeul actuellement cadastrée comme « Terre » **section A numéro 528 P0000** d'une contenance de vingt-sept ares vingt centiares (27a 20ca) selon cadastre.

Ci-après dénommée « **le bien** »

II. CONDITIONS DE LA PROMESSE

Article 1.

La présente promesse est valable pendant un délai de 6 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*. (minimum dix mille euros (10.000,00 €))

La présente promesse n'engage que le comparant ; elle n'est par conséquent pas cessible et ne se transmet pas non plus de plein droit aux ayants droit du comparant. Elle n'engage pas le Pouvoir public.

Un acompte sur le prix, en garantie de l'exécution de sa promesse à titre d'option d'achat, a été versé par le comparant conformément au cahier des charges sous la rubrique « III. Option et paiement du prix et des frais », soit la somme de **sept cent cinquante euros (750,00 €)**

Le solde sera versé sur le compte du Pouvoir public dès que celui-ci aura signifié qu'il marque son accord de vendre au comparant **en exécution d'une délibération du Collège Communal** de la Commune de Ham-sur-Heure Nalinnes, et au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente (en cas de financement du prix d'achat pour lequel une condition suspensive a été émise lors de l'offre par le candidat acquéreur). Cette somme viendra en déduction du prix de vente et des droits d'enregistrement.

Le comparant s'engage également à effectuer le versement d'une **provision de mille deux cent cinquante euros (1.250,00 €)** dans les 15 jours calendriers, pour les frais liés à la délivrance du bien (titre de propriété, enregistrement) sur le compte tiers BE16 0910 2286 7474 du Comité d'acquisition de Charleroi, avec en communication «56078/449 » ;

A défaut de paiement dans ledit délai, le Pouvoir public pourra considérer la promesse d'achat et l'offre antérieure comme caduques.

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 ».

III.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.

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 des vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, 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.

Il devra se renseigner au préalable auprès des autorités compétentes concernant la faisabilité de tout projet de réhabilitation, rénovation, transformation du bien en rapport avec le statut urbanistique du bien. Le pouvoir public ne saurait être tenu responsable du refus d'octroi d'un quelconque permis. Le comparant ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera sans recours à ce sujet.

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 - PROPRIETE - JOUISSANCE – IMPÔTS

Le Pouvoir public déclare que le bien est actuellement occupé par Monsieur Michael MENAGER, né à Charleroi le 16 juillet 1977, domicilié à 6536 Thuillies, Hameau de la Houzée, 10 en vertu d'un bail verbal ayant pris court à une date indéterminée.

Le comparant aura la pleine propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique et la jouissance par la perception des fermages à compter du même moment. Il en a la jouissance à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter de ce jour. »

▪ CONDITION PARTICULIERE -DROIT DE PREEMPTION-DROIT DE PREFERENCE-

La procédure de vente se fait, sous la condition suspensive du non-exercice de son droit de préemption par l'exploitant agricole, Monsieur Michael MENAGER prénommé, lequel droit sera notifié à l'exploitant agricole après que le pouvoir public ait signifié son accord de vendre au comparant (Levée d'option).

SITUATION URBANISTIQUE

Le comparant déclare être parfaitement au courant de la situation urbanistique du bien et de la législation susceptible de s'y appliquer; notamment pour avoir pris connaissance, antérieurement aux présentes, du certificat d'urbanisme n°1 délivré par la Ville de Thuin en date du 12 mars 2025, ainsi que de l'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols numéro 10756150 du 17/04/2025, qui indique que la parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols, dont le comparant reconnaît avoir reçu une copie antérieurement à ce jour.

- 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. /siège social.

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'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;*
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur de biens et/ou de la personne (protection judiciaire) ;*
- qu'il n'est pas pourvu d'un curateur (faillite, mineur émancipé) ;*
- 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 DECLARATIONS

Sous réserve d ce qui est précisé ci-dessus, le Pouvoir public déclare 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

Et signé par le comparant et le fonctionnaire instrumentant, après lecture.

