Province de Luxembourg Arrondissement de VIRTON	Du registre aux délibérations du **Conseil Communal** de cette commune, a été extrait ce qui suit :
COMMUNE DE *6767 ROUVROY*	**SÉANCE DU 26 OCTOBRE 2023**
Rue du 8 Septembre 41 6767 DAMPICOURT *Tél. 063/58.86.60* *6767 ROUVROY*	Présents : Mme Carmen RAMLOT, **Bourgmestre - Présidente**; M. Jérôme PETIT, M. Stéphane HERBEUVAL, M. Philippe GUISSARD, **Échevins**; Mme Claudine MAUDOIGT, M. Michel MARION, Mme Béatrice PIREAUX-DIDIER, M. Claude GONRY, Mme Marie-Laure EISCHORN-ADAM, Mme Annie WAGNER-DEVAUX, Mme Marie-Josée GREGOIRE, **Conseillers**; Mme Edith GOBLET, **Directrice générale**;

013676700000475

Réf : CC/20231026-16

OBJET : Zone artisanale de Lamorteau - Mise en vente de lots 6 et 7

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu l'article 1122-30 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le PCA "Ancienne gare de Lamorteau" de 2002 et le Certificat d'urbanisme n°2 ayant pour objet de réaménagement du site de l'ancienne gare de Lamorteau;

Vu le dossier d'orientation et le plan AGEDELL de février 2023;

Vu la délibération du Conseil prise en date du 30 mars 2023 décidant du principe de mise en vente de lots supplémentaires dès octroi du Certificat d'Urbanisme n°2 ayant pour objet de réaménagement du site de l'ancienne gare de Lamorteau;

Vu l'octroi du Certificat d'Urbanisme n°2 ayant pour objet de réaménagement du site de l'ancienne gare de Lamorteau, en date du 04 août 2023;

Vu la délibération du Conseil communal, en date du 24 août 2023, prenant acte de l'arrêt du dossier d'acquisition d'une parcelle sur la Zone artisanale de Lamorteau par la société RENOLUX;

Vu la délibération du Conseil communal, en date du 24 août 2023, prenant acte de l'arrêt du dossier d'acquisition d'une parcelle sur la Zone artisanale de Lamorteau par la société CHAUFFALUX;

Vu qu'il convient de remettre en vente ces deux parcelles, dont la contenance et de facto le prix (25€ / m²) sont fixés comme suit:

- Lot 6 - contenance de 11 a 61 ca - Prix: 29.025 € (vingt-neuf mille vingt-cinq euros)
- Lot 7 - contenance de 11 a 56 ca - Prix: 28.900 € (vingt-huit mille neuf cent euros)

Sur base des éléments précités;

Après en avoir délibéré;

DECIDE DE METTRE EN VENTE, suivant la procédure décrite ci-après les 2 lots repris au plan sous l'appelation Partie 6 et Partie 7:

- Le prix minima de vente est le suivant: 25 € / m²

- La contenance des lots est la suivante:

  - Lot 6 - contenance de 11 a 61 ca - Prix: 29.025 € (vingt-neuf mille vingt-cinq euros)
  - Lot 7 - contenance de 11 a 56 ca - Prix: 28.900 € (vingt-huit mille neuf cent euros)

- Afin de pouvoir participer à la vente:

  - Le ou les acquéreur(s) potentiel(s) doit(vent) être une (des) personne(s) physique(s) ou une personne morale;
  - Le ou les acquéreur(s) potentiel(s) doit(vent) agir en son(leur) nom propre;
  - Le ou les acquéreur(s) potentiel(s) doit(vent) s'engager à respecter les conditions de vente ci-dessous et la procédure arrêtée par le Conseil communal concernant l'attribution des lots ainsi qu'à payer les frais qui en découlent dans le cas où un lot lui (leur) serait attribué.

LES CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES DE LA VENTE DES BIENS SONT LES SUIVANTES:

1. DESIGNATION DU BIEN:

Commune de ROUVROY-3ème DIVISION - LAMORTEAU

Parcelle en zone d'activité économique à prendre dans le bien sis section C numéro 708 H 13 d'une contenance totale de 4ha 92a 81ca

2. GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

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

3. SERVITUDES

Le comparant souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses frais, risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur 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 à l'exception le cas échéant des impétrants qui se trouveraient dans la zone de non aedificandi telle que visée ci-dessous.

4. ETAT DU BIEN - CONTENANCE

L'acheteur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, qu'il déclare parfaitement connaître, et par conséquent renonce expressément à réclamer une indemnité ou une réduction du prix ci-après précisé, soit pour mauvais état, vice ou autre cause, du sol ou du sous- sol, soit pour erreur de contenance indiquée ci-avant, dont la différence en plus ou en moins, fût- elle supérieure au vingtième, sera au profit ou à la perte de l'acheteur sans aucun recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun terrassement en déblai- remblais et qu'aucun essai à la plaque n'a été effectué. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve.

L'acheteur reconnaît avoir eu la possibilité, préalablement à la signature des présentes, de procéder à des essais de sol afin de s'assurer de la faisabilité de son projet de construction décrit ci-après. Il y a toutefois renoncé en toute connaissance de cause ainsi qu'à tout recours à l'encontre du vendeur de ce chef.

Il ne pourra, en outre, exiger d'indemnité pour erreur de nom, de désignation ou d'indication des tenants et aboutissants, ni pour défaut d'accès. Avant de commencer un chantier de construction, l'acheteur devra obligatoirement réaliser un état des lieux d'entrée des voiries adjacentes à son chantier et de leurs équipements (bornes, poteaux, plantations, signalisation, ...). Il devra aussi réaliser un état des lieux de sortie des mêmes biens à la fin dudit chantier de construction. Les états des lieux d'entrée et de sortie seront accompagnés d'un reportage photos détaillé.

Ces états des lieux seront réalisés par et aux frais de l'acheteur, en présence d'un délégué du vendeur.

L'acheteur s'engage, en vertu des présentes, à avertir le vendeur des heures et dates de réalisation de ces états des lieux afin que son délégué puisse y être présent.

L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes et être parfaitement informé des conditions et exigences qui en découlent et qui s'imposent à lui :

- PCA de LAMORTEAU 2002
- Certificat d'urbanisme n°2 portant que le réaménagement du site de l'ancienne gare de Lamorteau
- Renseignements urbanistiques
- Extrait de la BDES visant le site

CHARGES ET IMPÔTS

Depuis la prise de possession réelle, l'acheteur supporte tous les impôts, taxes et contributions de toute nature à mettre sur le bien, en ce compris le précompte immobilier.

LIMITES DU BIEN VENDU

Les bornes fixant les limites du bien doivent être respectées et rester visibles à tout moment. A défaut de ce qui précède, les bornes seront remplacées par le pouvoir public, aux frais exclusifs de l'acheteur.

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE À EXERCER SUR LE BIEN – CONFORMITÉ AVEC LE PCA ET LE CERTIFICAT D'URBANISME n°2 - 04/08/2023

Conformément à ce qui est précisé dans les documents annexés et étant donné le PCA « Ancienne Gare de Lamorteau » de 2002 et le certificat d'urbanisme n'°2 octroyé par le Fonctionnaire délégué à la Commune de Rouvroy en date du 04/08/2023, l'acheteur s'engage, tant pour lui- même que pour ses ayants droit ou ayants cause, à exploiter, dans un délai de dix-huit mois à dater de ce jour, sur le bien, une activité visée par les prescriptions du site. Il est expressément stipulé que l'engagement prévu à l'alinéa précédent est une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE EN VIGUEUR.

L'acheteur s'engage à respecter personnellement ou à faire respecter par tout utilisateur ou intermédiaire économique, la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur. A cette fin, il prend, relativement au bien, les engagements d'aménagement et d'entretien qui suivent:

1. Interdiction de bâtir et d'entreposer.

    1. L'acheteur s'interdit de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route. Cette interdiction est justifiée par l'existence, dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau, de borne incendie, d'égout, de chambres de visite et par la pose future possible d'autres canalisations telles qu'électricité, gaz, téléphone. En cas de non-respect de cette clause, tous les dégâts ou frais supplémentaires nécessaires pour accéder aux dites canalisations ou autres ouvrages seront entièrement à charge de l'acheteur.

L'acheteur s'engage à établir sur cette bande de terrain des pelouses qu'il maintiendra en tout temps en bon état d'entretien.

En cas de non-respect de cette clause, malgré une mise en demeure envoyée par le pouvoir public, par lettre recommandée et restée sans suite au-delà de trente jours calendrier à dater de son envoi, l'ensemencement et l'entretien des pelouses pourront être exécutés d'office par le pouvoir public, aux frais de l'acheteur.

    2. L'acheteur s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires desdites canalisations ou leurs ayants droit à effectuer sur le bien vendu, à des endroits à convenir de commun accord entre le pouvoir public et l'acheteur, tous travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun cas ces travaux ni ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité de l'acheteur sur l'ensemble du bien. L'existence desdites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession.

    3. L'acheteur déclare, dès à présent, renoncer irrévocablement, au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayants droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le bien.

2. Raccordement au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau. Le raccordement au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau ainsi que leurs modalités devront, préalablement à leur réalisation, être approuvés par le gestionnaire de ces équipements.

3. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble.

L'acheteur autorise, dès à présent et irrévocablement, le pouvoir public ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le bien, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre eux, des travaux tels que pose de canalisations d'eau, de câbles électriques et téléphoniques, etcetera, et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du bien ou du restant de la zone.

Dans ce cadre, il renonce expressément et irrévocablement à réclamer au pouvoir public réparations, indemnité ou dédommagement pour occupation du bien, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de l'acheteur ni au bon exercice de son activité et sans préjudice des droits de l'acheteur de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.

4. Aménagement des parties non bâties. Dépôts à ciel ouvert - Plantation d'un rideau d'arbres.

Afin de garantir en tout temps le caractère esthétique et paysager de l'ensemble de la zone, l'acheteur s'engage à aménager en pelouse et à arborer les parties non bâties ou non recouvertes de tarmac du bien. Il s'engage à les entretenir de façon régulière et à les renouveler, en cas de besoin.

L'acheteur s'engage à planter des arbustes à basses et hautes tiges sur les zones de talus, à les entretenir de façon régulière et à les renouveler, en cas de besoin.

L'acheteur s'engage également à dissimuler tout dépôt quelconque à ciel ouvert, par un écran de verdure dont l'aspect aura dû être préalablement approuvé par le pouvoir public.

En cas de non-exécution de l'une des quelconques obligations décrites au présent article, l'acheteur sera tenu de payer au pouvoir public, à titre d'astreinte, une indemnité forfaitaire de cent vingt-cinq euros (125 EUR) par jour de retard à dater du quinzième jour suivant l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure. Si dans le mois suivant la date d'exigibilité de l'astreinte, l'acheteur n'a toujours pas procédé aux travaux préconisés, le pouvoir public pourra faire réaliser lesdits travaux aux frais exclusifs de l'acheteur.

5. Mise à disposition du bien au profit d'un autre utilisateur ou intermédiaire économique.

Lorsqu'il n'utilise pas lui-même le bien, l'acheteur, s'engage à inclure les mêmes clauses et conditions dans la convention de mise à disposition à intervenir avec l'utilisateur ou l'intermédiaire économique.

Rachat en cas de cessation de l'activité économique ou en cas de non respect des engagements.

Dans l'hypothèse où l'acheteur cesserait d'exercer, sur le bien, l'activité visée ci-dessus ou s'il ne respectait pas l'un des quelconques engagements lui incombant envers le pouvoir public en vertu de l'acte à intervenir, le pouvoir public, pourra, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, racheter le bien. Ce rachat s'effectuera au prix auquel la présente vente est consentie, indexé sur base de l'indice des prix à la consommation. Toutefois, si ce prix indexé était supérieur à la valeur vénale du bien, estimée par le Comité d'acquisition d'Immeubles, le rachat s'effectuera à cette dernière valeur.

Les bâtiments et ouvrages construits et réalisés entre-temps par l'acheteur, ses ayants droit, un autre utilisateur ou intermédiaire économique, à l'exception des biens meubles et immeubles par destination, seront rachetés à leur valeur vénale sans toutefois pouvoir excéder le prix de revient comptabilisé, diminué des amortissements admis en matière d'impôt sur le revenu. La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le Comité d'Acquisition d'Immeubles.

Résiliation en cas d'activité économique non effective au terme du délai de 18 mois.

Sauf autorisation écrite et préalable accordée par le vendeur à l'acheteur de prolonger d'un an le délai de dix-huit mois mentionné ci-dessus, la présente vente sera résiliée aux torts de l'acheteur, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, si l'activité économique n'est pas effective aux termes dudit délai de dix-huit mois.

Dans cette hypothèse, le bien sera racheté par le vendeur au prix mentionné au titre concernant le rachat ci-avant, déduction faite de l'indemnité de dix pour cent à calculer conformément aux dispositions mentionnées à l'article indemnité ci-dessous.

Revente, location ou cession de droits réels sur le bien.

Moyennant l'accord éventuellement conditionnel, exprès et préalable du pouvoir public, l'acheteur peut revendre, louer ou céder des droits réels sur le bien, toute convention subséquente de cession ou de mise à disposition du bien devant reproduire les présentes clauses.

Résolution de la vente.

En cas de non-respect de l'une des quelconques obligations mises à charge de l'acheteur en vertu du présent acte, de même qu'en cas de faillite, liquidation ou déconfiture de l'acheteur, et à défaut

d'être en mesure de poursuivre le rachat des biens ou la résiliation de la vente conformément à l'article ci-dessus, la présente vente pourra être résolue par le pouvoir public, conformément à l'article 1184 du Code Civil.

Indemnité

En cas d'exercice de la faculté de rachat plus amplement décrite à l'article ci-avant ou d'exercice du droit de résolution repris à l'article ci-dessus le pouvoir public se réserve le droit de réclamer une indemnité forfaitaire dont le montant sera égal à dix pour cent du prix de vente repris. Cette indemnité couvrira les frais résultants des divers services prestés par le pouvoir public, dans le cadre de la mise en œuvre et de la réalisation de la présente opération de vente ainsi que la perte d'une chance de valorisation économique du terrain sur le marché immobilier.

Compétences.

Tous les litiges ou contestations à propos de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront vidés par les tribunaux du ressort de l'arrondissement dans lequel se situe le bien.

Frais.

L'acheteur supportera, à sa charge exclusive, tous les frais, droits et honoraires auxquels la présente vente donnera ouverture.

Eau – électricité

L'acheteur sera subrogé, depuis son entrée en jouissance, dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en paiera les redevances à échoir à partir du jour de leur entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

Règlementation en matière de citernes à mazout

L'acheteur 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.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le comparant a la propriété du bien à dater de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même moment.

STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

PREAMBULE

1. Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes 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. »

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

1. **Informations visées à l'article D.IV.99 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 : zone ****
- *le bien vendu fait partie du PCA*

2. **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;
- le bien fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur et délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 04/08/2023 ;

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 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. Zone 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. (à vérifier)

5. État du sol - information - garantie

- Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que :

1. Informations générales :

2. En vertu du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (en abrégé D.G.A.S.), **la présence sur ou dans le sol de polluants préjudiciables ou potentiellement préjudiciables directement ou indirectement à sa qualité pourrait donner lieu à différentes obligations**, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une ou des phases d'investigation, matérialisées par une ou des études (orientation, caractérisation ou combinée) ainsi qu'un projet d'assainissement et une phase de traitement de la pollution, consistant en des actes et travaux d'assainissement et/ou des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du décret.

2. Le décret identifie les **faits générateurs** déclenchant lesdites obligations (articles 22 à 28 du D.G.A.S.) ainsi que leurs titulaires suivant un mécanisme **de responsabilités en cascade**, titulaires au nombre desquels figure le propriétaire du terrain (article 26, §2 du D.G.A.S.).

3. Le décret prévoit des cas de non-application des obligations (article 23, §§2 et 3 du D.G.A.S.) et de dérogations (articles 29 et 30 du D.G.A.S.).

2. Informations spécifiques

- Conformément à l'article 31 du D.G.A.S., 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 (en abrégé B.D.E.S.) et informer immédiatement le cessionnaire de son contenu.
- La consultation de la BDES nous mentionne que le bien est en zone blanche.
- Un extrait BDES conforme sera requis préalablement à la phase de mise en publicité
- Le cédant ou son représentant déclarent qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que ce dernier déclare reconnaitre.
- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige d'eux 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 ni de déchets ;
- il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

3. Titularité des obligations au sens du D.G.A.S.

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du D.G.A.S., c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations susvantées, telles qu'énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

4. Déclaration de destination des parcelles

Les parties se déclarent informées que les valeurs seuil imposées par le D.G.A.S., dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations visées plus avant, sont modulées suivant les types d'usage des parcelles concernées à considérer en correspondance avec les situations de droit et de fait, selon qu'ils sont

« naturel », « agricole », « résidentiel », « récréatif ou commercial » ou « industriel ».

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend affecter la (les) parcelle(s) cédée(s) aux usages repris ci-dessus.

L'acheteur reconnaît avoir eu la possibilité, préalablement à la signature des présentes, de procéder à une étude de sol conformément aux prescriptions du D.G.A.S. et au Code wallon de bonnes pratiques (C.W.B.P.). Il y a toutefois renoncé en toute connaissance de cause ainsi qu'à tout recours à l'encontre du vendeur de ce chef ou l'étude de sols n'a révélé aucune pollution ou aucune pollution qui serait incompatible avec la vocation qui'il entend assigner au site.

Dès lors, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acheteur de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

6.<u>Patrimoine naturel</u>

- 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 ; il est cependant précisé que le bien fait partie du Parc naturel des Deux Ourthes.

2. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare en outre que :

- le bien est repris en zone d'assainissement autonome au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau et devra être équipé d'un « système d'épuration individuelle - unité d'épuration individuelle/installation d'épuration individuelle/station d'épuration individuelle » (soumis à déclaration environnementale de classe 3 ou permis d'environnement de classe 2) ; (à vérifier)
- le bien bénéfice 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.

3. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1. **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.

2. **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.

4. Information générale

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.

Dans ce cadre, l'acheteur s'engage, dès à présent, à :

- disposer de tous les permis et autorisations urbanistiques et environnementales qui conditionnent son installation et exploitation sur le site du ZA de Lamorteau ;
- respecter toutes les prescriptions légales et réglementaires en matière de gestion des effluents et émissions par son activité / installation, notamment ses eaux usées, ses émissions atmosphériques, ses émissions sonores ou encore sa production de déchets sans que la responsabilité du pouvoir public ne puisse être engagée, à ce sujet, pour quel que motif que ce soit.
- L'acheteur devra se conformer aux prescriptions qui lui seront imposées par l'autorité compétente, habilitée à lui délivrer son autorisation urbanistique.

En outre, l'acheteur s'engage dès à présent et irrévocablement à transmettre au vendeur les plans

« as built » relatifs au bâtiment à construire, dans les 24 mois de la signature de l'acte authentique de vente, en vue de permettre une meilleure gestion des impétrants de la zone d'activité économique.

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, conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a répondu par la négative.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir été informées 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.

Conformément à la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux, les modalités de mises en vente sont définies comme suit :

- vente de gré-à-gré, au premier amateur répondant aux conditions de participation et qui déposera à la Commune une offre ferme et écrite dont le montant sera au minimum la valeur du lot précisée ci-dessus;
- respect du principe d'égalité entre les acquéreurs potentiels,
- parution d'un avis via des mesures de publicité adéquates ;
- l'avis précité devra définir les biens à vendre, les conditions à réunir et à respecter ainsi que la procédure arrêtée par le Conseil communal pour départager les candidats acheteurs.
- les intéressés seront invités à faire offre (dûment datée et signée) sous double enveloppe fermée (la première enveloppe étant libellée au nom du Collège Communal et la deuxième enveloppe fermée sera libellée comme suit : « offre pour l'acquisition d'un lot *** de la zone d'activité de l'Ancienne Gare de Lamorteau » et contiendra une offre (conforme au modèle d'offre-type dont mention ci-dessus) ;
- Le Collège sera chargé de fixer les dates de publicité ainsi que celle de clôture de remises des offres.
- Les offres seront ouvertes par le Collège Communal et les lots seront attribués par le Conseil Communal aux plus offrants.

Les actes authentiques constatant le transfert de propriété seront passés à l'initiative du Collège communal sur base du projet d'acte de vente dont mention ci-dessus, approuvé par la présente et ce, via la direction du Comité d'Acquisition du Luxembourg, en vertu de l'article 120 du Décret du 21 décembre 2022 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2023, publié au Moniteur belge du 8 mars 2023 ;

Les frais, droits et honoraires seront pris en charge par les acquéreurs de la manière définie dans l'acte de vente susvisé ;

Le produit des ventes sera porté en recettes à l'article 523/761-53 du budget extraordinaire 2023 et suivants et mis en fonds de réserve.

Par le Conseil Communal

La Directrice générale

(s) Edith GOBLET

La Bourgmestre - Présidente

(s) Carmen RAMLOT

Pour extrait conforme,
ROUVROY, le 27 octobre 2023

Le Directeur général f.f.

Maxime DEHAUT.

La Bourgmestre - Présidente

Carmen RAMLOT.