**Service Public de** **Wallonie**



**SPW FINANCES**

**Comité d’acquisition de Namur**

Dossier 91141/428/1

**Cahier des Charges relatif aux ventes de biens immeubles**

**Vente de gré à gré par remise d’offre(s) suivie d’une séance de vente au plus offrant et d’une promesse d’acquisition,**

**sous condition suspensive d’acceptation par le Pouvoir public**

Le bien est mis en vente avec un **prix de départ minimum**.

Il est fait un appel d’offres au public. **La vente se fait au plus offrant.**

La publicité est faite par toute voie appropriée, par exemple : panneau, affiches, annonces dans la presse et/ou sur internet (notamment site https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html), etc.

Hormis quelques rares cas prévus par le législateur (alignement vers la voie publique, en vertu des articles 53 de la loi du seize septembre mil huit cent sept et 3 de la loi du quatorze mars mil huit cent cinquante-quatre**,** cours d’eau désaffectés traversant ou longeant une propriété, etc…), il n’y a aucun droit de préférence à exercer par les propriétaires joignants ou les occupants éventuels.

1. *REGLEMENT GENERAL DE VENTE*
2. **Offre(s)**

L’offre, égale ou supérieure au montant de la mise à prix, doit être écrite et établie au moyen du **formulaire d’offre** disponible sur l’annonce publicitaire du site précité des Comités d’acquisition (https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html).

Elle est **ferme, définitive et ne peut être soumise à aucune condition par l’amateur**. Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur. **Le candidat acquéreur est conscient que si, au cours de la procédure de vente décrite ci-après, son offre est retenue, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur.** L’amateur est invité, préalablement à la remise de son offre, à consulter son organisme financier afin de vérifier qu’il est mesure de payer le prix et les frais.

L’offre doit parvenir au Comité d’acquisition uniquement sous une des formes suivantes :

- soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception,

- soit par remise en mains propres,

- soit par envoi électronique.

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception et le montant de l’offre et l’attestation de sa validité ou non, sera adressé / remis à l’offrant. Si l’offrant n’avait pas reçu cet accusé de réception dans les six jours ouvrables, il s’en inquiètera immédiatement auprès du Comité d’acquisition en fournissant la preuve de l’envoi de son offre dans le délai requis.

Le candidat acheteur est conscient qu’il reste tenu par son offre de prix et que celle-ci le lie vis-à vis du vendeur jusqu’à la date mentionnée dans le formulaire d’offre.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque l’amateur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L’offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement.

Les époux doivent signer l’offre conjointement et fournir une copie de leur livret de mariage. Si une personne mariée désire acquérir seule, elle prendra obligatoirement contact avec le Comité d’acquisition chargé de la vente avant d’introduire son offre.

Pour les personnes morales, le ou les représentants doivent fournir une copie de leur habilitation à engager la personne morale et des statuts de celle-ci.

L’offre est irrévocable, incessible et intransmissible.

Tout amateur accepte d’être contacté valablement à l’adresse e-mail qu’il communiquera.

**II. Publication d’offre**

Dès que le Comité d’acquisition est en possession d’une offre égale ou supérieure au montant de la mise à prix, cette offre fait l’objet d’une publication sur les sites internet ci-dessus.

Si plusieurs offres atteignent ou dépassent le montant de la mise à prix du bien, c’est l’offre la plus élevée qui est publiée. S’il y a plusieurs offres d’un même montant, c’est la première offre enregistrée qui est publiée.

# **III. Procédure de vente**

Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non exercice d’un éventuel droit de préemption ou droit de préférence par un ayant-droit.

Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d’expropriation, le bien mis en vente.

1. S’il n’y a pas eu d’offre supérieure dans le mois de la publication, et que cette offre est jugée recevable par le vendeur, le candidat acheteur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), à signer une promesse unilatérale d’achat et à payer, dans les 8 jours de ladite promesse, une garantie de 15 % du prix au moyen d’un virement vers le compte « CAI TIERS » BE16 0910 2286 7474.

Pour être valablement levée par le Pouvoir public, cette promesse d'achat doit :

1) être signée par l'offrant lui-même à l'exclusion de toute autre personne ; elle est en outre incessible et intransmissible ;

2) être suivie par le paiement de la garantie réclamée et ce, dans le délai prescrit ; le paiement de cette garantie emporte transfert des risques et éventuellement l’obligation d’assurer le bien ;

3) porter impérativement sur l'intégralité du bien mis en vente.

En conséquence, faute d'avoir satisfait à l'une ou l'autre de ces conditions, dans ledit délai, le Comité d'acquisition ne sera pas tenu de vendre le bien à l'amateur.

B. En cas d’offre(s) supérieure(s) dans le mois de la publication, jugée(s) recevable(s) par le vendeur, la procédure consiste à informer les candidats acheteurs qui ont remis une offre valable, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), de l’offre la plus haute. Ils sont en outre invités à une séance au Comité d’acquisition pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Le fonctionnaire instrumentant décide du déroulement de la séance de vente. Il a le droit d’exclure toute personne qui trouble le bon déroulement de celle-ci.

Tout candidat acheteur absent à cette séance et qui n’y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la vente. Dès lors que la séance aura débuté à l’heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d’y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre, qui pourrait le lier vis-à-vis du vendeur. Cette absence ou retard, quelle qu’en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d’offre, au choix du fonctionnaire instrumentant.

**La vente a lieu au plus offrant.**

Le vendeur se réserve le droit de fixer aussi bien l’offre minimale que le minimum de chaque surenchère.

A l’issue de cette séance, l'offre la plus élevée sera retenue et son auteur signera séance tenante une promesse unilatérale d’achat, avec garantie de 15 % comme indiqué supra sous A.

C. La vente se réalise au moment où toutes les conditions stipulées ci-dessus sous A. 1), 2) et 3) sont réalisées.

Le montant de la garantie de 15% est alors converti en acompte, et un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant le montant restant à payer (solde du prix, droits d’enregistrement et frais d'acte) dans le délai de trois mois à compter de la date de signature de la promesse.

Si tel n'était pas le cas, les sommes dues porteront de plein droit un intérêt calculé au taux légal à partir de la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement.En cas de non-paiement du solde du prix et des frais d’acquisition (droits d’enregistrement et frais d’acte), le vendeur aura le choix de réclamer, sur base des articles 5.82 et suivants, et 5.224 et suivants du Code civil, l'exécution forcée de la convention ou la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. L’acompte payé est conservé par le vendeur.

Les frais liés à la délivrance du bien sont à charge du vendeur. Il s’agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants :

- renseignements urbanistiques

- extrait conforme de la BDES (état du sol) ;

- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans ;

- copie du titre de propriété, d’acte de base/lotissement/division.

- frais de plan qui aurait été réalisé à la demande du vendeur avant la publication de l’annonce sur le site des ventes immobilières des comités d’acquisition.

D. L’acte authentique de vente est passé dans le mois qui suit le paiement total du prix et des frais d’acquisition, par un fonctionnaire du Comité d’Acquisition.

En application de l’article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d’Acquisition n’accepte que les paiements par virement. Dans l’acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier de la partie acquéreuse ayant opéré ledit paiement, ainsi que l’identité du titulaire de ce compte financier.

E. Les frais réels auxquels l’acte de vente donnera ouverture(droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et autres frais éventuels annoncés) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. Le décompte des frais réels sera adressé à l’acquéreur en même temps qu’une copie de l’acte après transcription hypothécaire, et le trop perçu éventuel lui sera restitué.

1. *CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE*

Les conditions générales et particulières de la vente du bien seront les suivantes :

« DESIGNATION DU BIEN

YVOIR / 1e division

**1/** Une parcelle sise rue du Rauysse 47, actuellement cadastrée comme maison, **section C numéro 5 L** P0000 pour une contenance d’un are quatre-vingt-cinq centiares (01 a 85 ca).

**2/** Une contenance de **cinquante-cinq centiares (55 ca) à prendre dans** une parcelle sises rue du Rauysse 47A, actuellement cadastrée comme maison, **section C numéro 5 H** P0000 pour une contenance d’un are soixante-cinq centiares (01 a 65 ca).

**3/** Une contenance de **quatre-vingt-sept centiares (87 ca) à prendre dans** une parcelle sise rue d’Evrehailles 16, actuellement cadastrée comme maison, **section C numéro 64 H** P0000 pour une contenance de quatre-vingts ares septante-deux centiares (80 a 72 ca).

Ci-après dénommées ensemble **« le bien ».**

PLANS

Le bien sous **2/** figure sous liseré vert et « Lot Pie I » au plan numéro P05-2022-04-19, dressé le 19 avril 2022 par Madame Vanessa COCCOLUTO, géomètre-expert, à Yvoir.

Ledit plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l’Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de références : **91141-10128**.

Le bien sous **3/** bien figure sous liseré bleu et « Lot Pie I » au plan numéro P06-2023-08-26, dressé le 14 août 2023 par Madame Vanessa COCCOLUTO, géomètre-expert, à Yvoir.

Ledit plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l’Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de références : **91141-10116**.

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, l’acquéreur 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 vendeur 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.

Le vendeur déclare 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 déclare que lui-même n’a conféré aucune servitude grevant le bien et que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale, à l’exception de ce qui est repris ci-après.

**Concernant le bien sous 3/ (parcelle C – 64 H partie) :**

Dans un acte reçu par Monsieur André NAVEAU, Président du Comité d’acquisition de Namur, le 29 mars 2024, portant sur l’acquisition par le vendeur aux présentes (ci-après dénommé « le Pouvoir public ») de la parcelle C – 64 H partie, il est stipulé textuellement ce qui suit :

*« IV.- CONDITIONS SPECIALES*

*En échange de cette cession, le Pouvoir public s’engage, à ses seuls frais :*

*- à faire procéder à l'abornement du bien cédé, le long des propriétés restant appartenir au comparant, entre les points 5 à 16 du plan numéro P06-2023-08-26 précité, dressé le 14 août 2023 par Madame Vanessa COCCOLUTO, géomètre-expert, à Yvoir ;*

*- à installer une clôture rigide de deux mètres de hauteur, à 30 centimètres de la mitoyenneté, et sur son domaine, entre les points 5 à 16 du plan numéro P06-2023-08-26 précité, avec placement d’un portillon de même hauteur, fermable avec barillet, afin de permettre l’exercice de la servitude de passage constituée aux termes de l’acte prévanté reçu par Maître Adelaïde Lambin, notaire à Saint-Gérard, le 03 septembre 2007, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le 25 septembre suivant, sous la référence 31-T-25/09/2007-10686. Le Pouvoir public (ou ses ayants droit ou ayants cause éventuels) assure l’entretien de cette clôture. »*

Le vendeur déclare à ce sujet avoir procédé audit abornement, avoir installé ladite clôture, et que la servitude de passage mentionnée ci-dessus ne concerne pas le bien ici vendu.

L’acquéreur assurera l’entretien de la clôture à hauteur des points 5 à 13 du plan numéro P06-2023-08-26 précité, dressé le 14 août 2023 par Madame Vanessa COCCOLUTO, géomètre-expert, à Yvoir.

L’entretien de la clôture à hauteur des points 13 à 16 sera à charge du propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 7 S (actuellement la Commune d’Yvoir).

L’acquéreur fera son affaire personnelle desdites stipulations et sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, et ce pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement cédé, le tout sans aucun recours contre le vendeur ni intervention de la part de ce dernier.

Il s'oblige et oblige ses ayants droit ou occupants à quelque titre que ce soit à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien présentement acquis, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéresséà parfaite connaissance de ces conditions et qu'il s'oblige à les respecter.

SERVITUDE PAR DESTINATION DU PROPRIETAIRE

La division de la parcelle cadastrée section C numéro 5 H, telle que décrite et figurée au plan précité numéro P05-2022-04-19, dressé le 19 avril 2022 par Madame Vanessa COCCOLUTO, géomètre-expert, à Yvoir, fait naître entre les différentes parties de la propriété divisée un état de choses constitutif de servitude(s) si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

L’attention de l’acquéreur est attirée sur le fait que le local comprenant le compteur électrique de l’immeuble voisin situé sur la parcelle cadastrée section C numéro 5 H, portant le numéro de police 47 A, n’est accessible qu’en passant par le bien vendu sous **2/**. Une porte menant à ce local se situe sur la droite, entre les points 2 et 4 du plan précité, après la montée des escaliers à rue.

Les parties conviennent dès lors de constituer une servitude d’accès et de passage grevant le bien vendu sous **2/** au profit du bien restant appartenir au vendeur (immeuble situé au numéro 47 A) afin de permettre l’accès audit local électrique, à des fins de relevé de compteur et pour des raisons techniques.

Ainsi, les propriétaires ou occupants des immeubles situés aux numéros 47 (fonds servant) et 47 A (fonds dominant) s’arrangeront de la meilleure manière qui soit afin de permettre au propriétaire ou à l’occupant de l’immeuble situé au numéro 47 A d’opérer au moins une fois par an le relevé de son compteur électrique. Le propriétaire ou l’occupant de l’immeuble situé au numéro 47 a parfaite connaissance du fait que le gestionnaire du réseau électrique pourrait également être amené à avoir accès audit local pour contrôle, réparation et entretien de ses installations.

Dans tous les cas, l'usage de la servitude se fera sans excès de ce droit, comme le ferait une personne prudente et raisonnable, de manière à occasionner le moins de gêne possible pour le propriétaire ou l’occupant du fonds servant (immeuble situé au numéro 47).

Le propriétaire ou l’occupant du fonds servant (immeuble situé au numéro 47) ne pourra jamais rendre ce passage impraticable de quelque façon que ce soit.

La servitude est consentie sans stipulation de prix et pour une durée indéterminée prenant cours ce jour.

Les parties s’engagent à imposer le respect de ce qui précède à leurs ayants cause, ayants droits, et occupants.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces conditions et qu'il s'oblige à les respecter.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

L’acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, de la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés, des vices ou défauts apparents ou cachés, tels que notamment le risque de mérule, 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 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 vendeur ne saurait être tenu responsable du refus d’octroi d’un quelconque permis. L’acquéreur 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 vendeur ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

ASSURANCE

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes auprès d’Ethias S.A., sous le numéro de police 38.175.382.

Conformément à l’article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police est acquise à l’acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L’acquéreur ne pourra cependant s’en prévaloir au-delà de la date d’échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s’en prévaloir s’il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

L’acquéreur 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 - IMPOTS

Le bien vendu est libre d'occupation.

L’acquéreur aura la pleine propriété du bien à dater de ce jour. Il entrera en jouissance du bien à compter du même moment.

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

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 du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie ;

- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

2. Voies d’accès aux informations

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

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

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

- Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu de l'information obtenue sur base du site internet du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, « Géoportail de la Wallonie » (https://geoportail.wallonie.be), et des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d’Yvoir, le 14 mai 2024, stipulant textuellement ce qui suit :

« 1. *Le bien en cause est situé en zone d’habitat au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par Arrêté Royal du 22/01/1979 et qui n’a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

*2. Le bien en cause est repris en zone pastillée sur la carte archéologique.*

*3. Le bien en cause est actuellement raccordable à l’égout.*

*Le bien en cause 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.*

*4. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l’article 12 du décret 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols sont les suivantes : néant pour les parcelles 5L et 5H, repris en couleur pêche pour la parcelle 64H.*

*5. Existence d’autorisations urbanistiques et/ou environnementales :*

*a. Le bien en cause n’a fait l’objet d’aucun permis de bâtir ou d’urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.*

*b. Le bien en cause n’a fait l’objet d’aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.*

*c. Le bien en cause n’a fait l’objet d’aucun certificat d’urbanisme datant de moins de deux ans. »*

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

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

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

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

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

- le bien est situé en zone d’habitat au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT, adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- le bien est situé dans un périmètre où les guides régionaux d'urbanisme suivants sont d’application :

• Règlement général sur les bâtisses relatif à l’accessibilité et à l’usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019, publié au Moniteur belge le 12 décembre 2019

• Règlement général d’urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité, adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019, publié au Moniteur belge le 12 décembre 2019

- le bien est situé sur le territoire communal où le guide communal d’urbanisme suivant (anciennement, règlement communal de bâtisse) s’applique :

• Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux publics où l'on danse, approuvé par arrêté ministériel du 31 août 1983.

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 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur.

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

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

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;

- le bien est repris à la carte archéologique, visée à l’article D. 13. du Code wallon du Patrimoine.

4. Zones à risque

- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- le bien n’est pas, à sa connaissance, exposé à un risque d’accident majeur au sens 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.

**En ce qui concerne les biens sous 1/ et 2/ (parcelles C – 5 L et 5 H partie) :**

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de Données de l’État des Sols numéro 10623454, datés du 22 février 2024, soit moins d’un an à dater des présentes, énoncent chacun textuellement ce qui suit :

*« Cette parcelle n’est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

Le vendeur déclare qu'il a donné à l’acquéreur, antérieurement aux présentes, une copie desdits extraits conformes, ce que ce dernier reconnaît.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu’il n’est pas titulaire des obligations au sens de l’article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c’est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d’investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu’il entend assigner au bien, sous l’angle de la police administrative de l’état des sols, l’acquéreur déclare qu'il entend affecter le bien cédé à un usage de type III, résidentiel.

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

3) Déclaration du vendeur (absence d’information complémentaire) :

Le vendeur déclare, sans que l’acquéreur exige de lui des investigations préalables:

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu desdits extraits conformes ;

- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il n'a pas été informée qu'elle doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

D. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les parties déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

1. **En ce qui concerne le bien sous 3/ (parcelle C – 64 H partie) :**

A. Information disponible

• L’extrait conforme de la Banque de Donnée de l’Etat des Sols numéro 10623454, daté du 22 février 2024, soit moins d’un an à dater des présentes, énonce textuellement ce qui suit :

1. *« 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) ? :* ***Oui***

*- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ? :* ***Non***

***Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols***

*MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)*

**SAR : Sites à Réaménager (SPW TLPE) référencée SAR\_91141-SAE-0002-02 : « Etablissement Tasiaux »**

*CCS/Attestations*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***CCS / Attestations*** | ***A/M²*** | ***Date de délivrance*** | ***Référence*** |
| *Néant* | *-* |  | *-* |

*Procédures*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Stade de la procédure*** | ***Date de début*** | ***Date du dernier statut*** | ***Statut*** | ***Référence décision*** |
| *-* |  | *18/03/1987* | *Reconnu* | *-* |

*Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation :* ***Non***

*MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)*

*Néant*

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) :*

*Néant »*

• A ce sujet, le vendeur déclare qu’il a informé l’acquéreur, avant la conclusion des présentes, du contenu de cet extrait conforme.

• L’acquéreur reconnaît qu'il a été informé des conséquences du classement de la parcelle dans une zone pêche et donc que le sol est soit actuellement pollué, soit a été pollué ou encore que le bien accueille ou a accueilli des activités potentiellement polluantes. La parcelle est donc soumise à des obligations à l’égard du D.G.A.S..

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

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir été désigné par l’administration comme « titulaire » d’obligations d’investigation ou d’assainissement du sol ;

- ne pas avoir exercé sur le bien d’activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution.

Le vendeur déclare qu’aucune étude de sol dite d’orientation ou de caractérisation dans le sens du D.G.A.S. précité n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Les parties déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d’investigation voire d’assainissement du sol.

C. Destination

Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils 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 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 un usage de type III, résidentiel.

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

Le vendeur déclare qu’il ne prend aucun engagement à propos de l’état du sol et que le montant de la valeur du bien a été fixé en fonction, ce que l’acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c’est l’acquéreur seul qui assumera les éventuelles obligations d’investigation et d’assainissement du sol.

Pour autant que les déclarations du vendeur aient été faites de bonne foi, l’acquéreur renonce à invoquer la nullité de la convention de vente.

D. Information circonstanciée

Le vendeur 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 cet extrait conforme.

En outre, en date du 26 février 2024, le Service Public de Wallonie – Direction de la Protection des Sols a indiqué, relativement à cet extrait conforme, que :

« *La donnée de notre inventaire à cet endroit est issue de l’inventaire SAR (Sites À Réaménager (…)), fourni par la Direction de l’Aménagement Opérationnel et de la Ville, au SPW TLPE. (…)*

*Dans le cas qui nous occupe, le site « DCR2 / Etablissements Tasiaux », reconnu SAR par arrêté en 1987, a fait l’objet d’investigations de la part de l’ISSeP en 1995. Des résultats de ces investigations, (…) il semble y avoir eu l’un ou l’autre dépassements des normes de l’époque.*

*(…) la parcelle qui vous intéresse, 64 H, ne fait partie de ce SAR que pour un tout petit morceau. En effet, l’arrêté de 1987 parle d’un périmètre constitué des anciennes parcelles 7 K et 7 L, qui ont disparu du plan cadastral actuel, et ces anciennes limites ne « collent » plus à grand-chose. Ci-dessous, en quadrillage vert, le périmètre du SAR (7 K + 7 L). On peut voir qu’il ne recouvre que très faiblement l’actuelle 64 H qui vous intéresse. Celle-ci fait donc « plutôt pas » partie de ce SAR (…).*

* »*

Une copie du rapport d’investigation du site « ETS TASIAUX » établi le 16 janvier 1995 par l’ISSeP, ainsi qu’une copie de la fiche de synthèse établie le 02 février 2011 par l’ISSeP, ont été remises à l’acquéreur, antérieurement aux présentes, ce que ce dernier reconnaît.

E. Information du vendeur

Le vendeur informe l’acquéreur de l’existence de certaines obligations pouvant être à charge de l’acquéreur dans la réalisation de son projet en application de l’article 23, §1er, du D.G.A.S. précité, lequel dispose que :

*« §1er. Une étude d’orientation est réalisée par le demandeur d’un permis d’urbanisme, d’un permis unique ou d’un permis intégré sur un terrain renseigné dans la banque de données de l’état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les actes et travaux objets de la demande de permis impliquent soit :*

*1° la mise en œuvre d’actes et travaux visés à l’article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13°, du CoDT, pour autant qu’ils impliquent une modification de l’emprise au sol impactant la gestion des sols ;*

*2° un changement du type d’usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d’affectation ou d’usage de fait ;*

*L’étude d’orientation ou l’étude combinée est jointe à la demande de permis et transmise concomitamment à l’administration conformément aux articles 43, alinéa 1er, et 52, §1er, alinéa 2. La procédure d’instruction des demandes de permis visées se poursuit conformément aux législations applicables. »*

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, 4° du CoDT.

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare en outre que :

- le bien est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau, et est actuellement raccordable à l'égout ;

- 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.

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) A propos des normes applicables en matière de logement

L’acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004.

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) À propos de la règlementation 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 signale à ce propos que le bien vendu n’est pas équipé d’une citerne à mazout d’une contenance égale ou supérieure 3.000 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.

D. Information générale

• Il est en outre rappelé 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.

• Le fonctionnaire instrumentant attire l’attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet du C.I.C.C. (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.

III. DOSSIER D’INTERVENTION ULTÉRIEURE

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 1er mai 2001, 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 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

IV. REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur 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 vendeur déclare que l’installation électrique de l’immeuble vendu a fait l’objet d’une visite de contrôle par l’a.s.b.l. « ENERCETEC », à Fosses-la-Ville, en date du 15 mai 2023.

Le procès-verbal de contrôle 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.

V. 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 20230607008376 établi par Monsieur Xavier VAUSE, certificateur PEB agréé, le 07 juin 2023.

Il remet aux présentes la copie de ce certificat à l’acquéreur, qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature du présent acte.

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.

FRAIS

Tous les frais de l'acte authentique sont à charge de l’acquéreur. »

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*