Service Public de Wallonie



SPW Finances

Comité d'acquisition de Namur
Dossier 91141/442/1-IB/GP

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles
Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie d'une promesse d'acquisition, sous condition suspensive d'acceptation par le Pouvoir public

PREAMBULE

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 : affiches, annonces dans la presse et/ou sur internet (notamment sur le site www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition, « Immeubles en vente » et sur Immoweb).

A. REGLEMENT GENERAL DE VENTE

I. 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.

Elle 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 à l'adresse suivante : namur.cai.finances@spw.wallonie.be

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception, 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 inquiétera immédiatement auprès du Comité d'acquisition en fournissant la preuve de l'envoi de son offre dans le délai requis.

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

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 faisant ensemble acquisition doivent signer l'offre conjointement et fournir une copie de leur livret de mariage. Si elle désire acquérir seule, une personne mariée devra fournir, avec son offre, une copie de son contrat de mariage de séparation de biens et à défaut, prendre 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. Elle ne peut être **soumise à aucune condition par l'amateur (donc pas de condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire)**. Celui-ci est dès lors invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc., quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur/Pouvoir public.

Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, **il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur/Pouvoir public** jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

II. Procédure de vente

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, droit de rétrocession, droit de réméré. Le vendeur/Pouvoir public 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.

La procédure est la suivante :

Dès que le Comité d'acquisition est en possession d'une offre égale ou supérieure au montant de la mise à prix (et dont le délai de validité est obligatoirement de 2 mois), le montant de cette offre fait l'objet d'une publication sur le site des Comités d'acquisition et sur le site Immoweb, avec fixation d'un délai d'un mois maximum pour la réception d'autres offres.

A. **S'il n'y a pas eu d'offre supérieure** dans le mois de cette publication, et que la première offre est jugée recevable par le vendeur, le candidat acheteur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique, à signer une **promesse unilatérale** d'achat, qui sera soumise à l'approbation du vendeur/Pouvoir public (voir Point III., ci-dessous).
Cette promesse d'achat sera **valable pendant un délai de quatre (4) mois.**

B. **En cas d'offre(s) supérieure(s)** dans le mois de cette publication, jugée(s) recevable(s) par le vendeur, les candidats acquéreurs seront avertis par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique, du montant de l'offre la plus élevée, et invités à une **séance de vente au plus offrant**, dans les locaux du Comité d'acquisition de Namur[1].

La séance est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

[1] Rue du Lombard, 79 à 5000 Namur.

Le fonctionnaire instrumentant décide de l'organisation de la séance de vente, a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement et de refuser les enchères des personnes dont la solvabilité ne lui paraît pas justifiée.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté (par acte authentique ou sous seing privé) 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** vis-à-vis du vendeur/Pouvoir public. Néanmoins, cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d'offre, au choix du fonctionnaire instrumentant s'il a des doutes quant à la solvabilité de l'offrant.

La vente a lieu au plus offrant et les enchères démarrent au prix de l'offre la plus élevée. Le fonctionnaire instrumentant se réserve le droit de déterminer le montant minimum de chaque enchère.

A la fin de la séance, une **promesse unilatérale d'achat** sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

La promesse d'acquisition sera soumise à l'approbation du vendeur/Pouvoir public (voir Point III., ci-dessous).

Cette promesse d'acquisition sera **valable pendant un délai de quatre (4) mois).**

III. <u>Promesse d'acquérir et paiement d'un acompte</u>

La promesse d'acquérir est irrévocable, incessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le vendeur/Pouvoir public que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

Endéans les 15 jours de la signature de la promesse d'achat, le candidat acquéreur sera invité à verser, une somme de **15% du prix de vente**, sur le compte SPW Finances- CAI TIERS numéro BE16 0910 2286 7474 du Comité d'Acquisition avec en communication « 91141/442/1 ».

Ensuite, l'option donnée dans la promesse d'achat pourra être levée par le vendeur/Pouvoir public **pour autant** que le candidat acquéreur ait effectivement versé la somme de 15% dont question ci-avant. Si le Pouvoir public lève l'option en donnant son accord de vendre, le montant de 15% déjà versé viendra en déduction du prix de vente.

La vente se réalise dès que le vendeur/Pouvoir public communique **son accord écrit** (par voie de délibération du Conseil ou du Collège communal) de vendre, par l'intermédiaire du Comité d'acquisition, par lettre recommandée à la poste, dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date.

Si la promesse d'achat du candidat acquéreur n'est pas acceptée par le vendeur/Pouvoir public dans le délai de quatre (4) mois précité, et de la manière susmentionnée, cette offre sera considérée de plein droit comme nulle et non avenue et dans ce cas, la somme versée de 15% sera restituée au candidat acquéreur.

La signature de l'acte authentique de vente sera réalisée par devant un fonctionnaire de la Direction du Comité d'acquisition de Namur, dans les **2 mois** à compter de la communication faite à l'acquéreur de la levée de l'option/l'accord de vendre donné par le Pouvoir public.

IV. Signature de l'acte de vente
Paiement du solde du prix, de la provision pour frais d'acte, ainsi que des droits d'enregistrement

1. **Sont à charge de l'acquéreur** :
   a) Le prix d'achat (dont 15 % payable dans les 15 jours de la signature de la promesse d'achat) ;
   b) Les frais d'acte (frais hypothécaires et d'administration) dont la provision s'élève à 1.000,00 € (et dont l'excédent éventuel sera reversé à l'acquéreur) ;
   c) Les droits d'enregistrement.

Le solde du prix de vente, la provision pour frais d'acte, ainsi que les droits d'enregistrement, devront être **réceptionnés** sur le compte bancaire du Comité d'acquisition (dont le numéro sera renseigné par le fonctionnaire instrumentant) **au plus tard trois (3) jours ouvrables avant la date prévue pour la signature de l'acte** authentique de vente**.**

Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix, la provision pour frais d'acte, ainsi que les droits d'enregistrement, seront versés au plus tard **le jour de l'acte** de vente, par le notaire chargé du crédit hypothécaire, sur ledit compte, avec remise immédiate par ce notaire au fonctionnaire instrumentant de la preuve de l'ordre de versement du montant dû.

En application de l'article 66 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, le paiement de toute somme afférente à l'achat du bien immobilier, y compris les frais accessoires qui en découlent, ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque et le numéro du ou des comptes financiers par le débit du ou desquels la somme est transférée, ainsi que l'identité des titulaires de ces comptes sera mentionné dans l'acte authentique de vente.

2. **Sont à charge du vendeur/Pouvoir public** les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants :
- extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- renseignements urbanistiques ;
- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- copie du titre de propriété, de lotissement/division/acte de base.

Sont également à charge du vendeur/Pouvoir public les frais de publicité et les éventuels frais de plan.

V. Sanctions

1. Si la partie acquéreuse, après avoir obtenu l'accord de vente, ne respecte pas une seule des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, le vendeur/Pouvoir public pourra :
- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;

- soit **considérer, de plein droit, que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le vendeur/Pouvoir public qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

2. Si la partie acquéreuse **ne paie pas le prix ou le solde du prix dans le délai convenu** pour la signature de l'acte, des intérêts de retard sont dus par l'acquéreur au vendeur/Pouvoir public, de plein droit et sans mise en demeure. Les intérêts se calculent à partir de l'expiration du délai de paiement sur les sommes restant dues au taux légal jusqu'au jour du paiement.

B. CONDITIONS DE LA VENTE

I. Conditions générales et particulières

Les conditions générales et particulières qui seront reprises dans l'acte authentique de vente du bien ci-après décrit, sont les suivantes :

« I.- DESIGNATION DU BIEN

DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

YVOIR / 7e division / SPONTIN
DC 91124

1/ *Un bâtiment sur et avec terrain sis chaussée de Dinant, 1, cadastré ou l'ayant été en nature de « maison de commerce », section A numéro 388 P 2 P0000, pour une contenance d'un are (01 a).*

2/ *Un bâtiment sur et avec terrain sis chaussée de Dinant, 1+, cadastré ou l'ayant été en nature de « lavatory », section A numéro 388 R 2 P0000, pour une contenance de soixante-neuf centiares (69 ca).*

3/ *Une parcelle de terrain d'une contenance de cinquante-quatre ares vingt-trois centiares (54 a 23ca) à prendre dans la parcelle sise au lieu-dit « Quesval », cadastrée ou l'ayant été en nature de « terrain de camping », section A numéro 388 S 2 P0000, pour une contenance d'un hectare quatre-vingts ares soixante-deux centiares (01ha 80a 62ca).*

Telle que cette parcelle a reçu de l'Administration de la Documentation patrimoniale le nouvel identifiant parcellaire réservé : ***91124 A 388 X2 P0000****.*

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

PLAN

Le bien sous ***3/*** *figure sous « Lot Pie I » et liseré jaune au plan P07 - 2023 - 09 - 29 dressé le 29 septembre 2023 par Madame Vanessa COCCOLUTO, géomètre-expert, à Yvoir.*

Les parties demandent l'application de l'article 3.30, §3 du Code civil et, à cette fin, certifient que le plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro ***91124/10073*** *et qu'il n'a plus été modifié depuis lors.*

Elles déclarent avoir eu connaissance de ce plan antérieurement aux présentes et accepter les délimitations y reprises.

Ledit plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et par le fonctionnaire instrumentant.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le Pouvoir public a déclaré que le bien lui appartient depuis des temps immémoriaux.

II.- CONDITIONS

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est 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

L'acquéreur souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, 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 a déclaré qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales.

Le Pouvoir public déclare en outre que l'accès au bien vendu s'effectue actuellement par un chemin privé (parcelle 302 V 3).

Le Pouvoir public affirme être titulaire, au profit du bien vendu et au bénéfice du public, d'une servitude publique de passage acquise par prescription trentenaire sur ledit chemin privé, en raison d'une utilisation publique, continue, paisible, non équivoque et ininterrompue pendant plus de trente ans.

Cette servitude n'a toutefois fait l'objet ni d'une reconnaissance conventionnelle par le propriétaire du fonds servant ni d'une décision judiciaire la constatant.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et acquérir le bien dans cet état, sans préjudice des garanties ci-après stipulées.

GARANTIE PARTICULIÈRE DU POUVOIR PUBLIC

Dans l'hypothèse où l'existence, l'étendue ou l'opposabilité de la servitude de passage précitée viendrait à être contestée, ou remise en cause, pour quelque cause que ce soit, le Pouvoir public s'engage irrévocablement, à ses frais, risques et périls, à obtenir au profit du bien présentement acquis un accès direct depuis la voie publique. Cette obligation constitue dans son chef une obligation de résultat.

À cette fin, le Pouvoir public entreprendra toutes démarches utiles, tant amiables que judiciaires, l'acquéreur lui conférant expressément tout mandat nécessaire pour agir en son nom et pour son compte. L'acquéreur s'engage à apporter son concours dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de ces démarches, sans devoir supporter aucun frais, coûts, indemnités ou honoraires quelconques.

À défaut, le Pouvoir public sera tenu d'indemniser intégralement l'acquéreur de l'ensemble des préjudices subis de ce chef, en ce compris la moins-value éventuelle du bien, les frais éventuels exposés et les dommages directs et indirects qui en résulteraient, sans préjudice de tout autre recours de droit.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices ou défauts quelconques apparents ou non apparents, présence de mérule ou autres causes, de la mitoyenneté ou non-

mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés qui seraient établis en limite, de la nature du sol ou du sous-sol.

A cet égard, le Pouvoir public déclare qu'il n'a pas connaissance de vices non apparents 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.

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.

ASSURANCE

Le Pouvoir public a déclaré que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes, auprès de la compagnie ETHIAS, sous le numéro de police 38175382.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter de ce jour, de l'assurance du bien contre tous risques, et déclare prendre toutes dispositions à cet égard.

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.

III.- OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le Pouvoir public déclare que le bien vendu est libre de toute occupation et de tout bail.

L'acquéreur aura la propriété du bien à dater de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à partir du premier janvier prochain. »

II. Statut urbanistique

Le candidat acquéreur est tenu de prendre connaissance, **préalablement à la remise de son offre**, des documents suivants disponibles sur l'annonce de vente du site des Comités d'acquisition :

a) Renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Yvoir le 03 septembre 2026 ;
b) Extraits de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) n° 10927097, datés du 29 septembre 2026.

Tout candidat acquéreur est tenu, le cas échéant, de se renseigner **au préalable** auprès des autorités compétentes concernant la faisabilité de tout projet en rapport avec le statut urbanistique du bien. **L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur/Pouvoir public**.

Le vendeur/Pouvoir public 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.

Le fonctionnaire instrumentant informe l'acquéreur sur la situation du terrain **en dehors d'une zone de centralités** (= lieux de concentration de l'urbanisation au sein de chaque commune) au schéma de développement du territoire adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2024 qui a valeur indicative, de sorte qu'au **1er août 2030**, à défaut d'adoption d'un schéma de développement pluricommunal ou communal par la Commune d'Yvoir, l'octroi d'un permis d'urbanisme pourrait être impacté. Le fonctionnaire instrumentant invite l'acquéreur à contacter le service de l'urbanisme quant à ce.

Les informations relatives au statut urbanistique qui figureront dans l'acte authentique de vente du bien ci-avant décrit, sont les suivantes :

« STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

1. 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 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé « Décret sols wallon » ;
- 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 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 l'administration qui les publie sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de l'administration. »

*- Le Pouvoir public 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 **03 septembre 2026**, stipulant textuellement ce qui suit :*
*« 1. Le bien en cause est situé en **zone de loisirs** au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par AR du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

*2. Le bien en cause est situé **hors centralité** à la carte des centralités annexée au Schéma de Développement du Territoire adopté par AGW du 23/04/2024 et entré en vigueur le 01/08/2024.*
3. Le bien en cause n'est pas situé dans un Schéma de Développement Communal ou Pluricommunal.
4. Le bien en cause est situé en zone d'infrastructures collectives, zone réservée pour un terrain de caravanage, zone de parcage et zone tampon dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (anciennement Plan Communal d'Aménagement) « Le Quesval » approuvé par Arrêté Ministériel du 07/06/2012 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
5. Le bien en cause est soumis, en tout ou en partie, à l'application des Guides Régionaux d'Urbanisme suivants :

- *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;*
- *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.*

6. Le bien en cause n'est pas soumis à l'application d'un Guide Communal d'Urbanisme.
7. Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.
8. Le bien en cause n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
9. Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA).
10. Le bien en cause n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.
11. Le bien en cause n'est pas :

a) 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) inscrit sur la liste de sauvegarde visée au Code wallon du Patrimoine ;
c) classé au sens du Code wallon du Patrimoine ;
d) situé dans une zone de protection au sens du Code wallon du Patrimoine ;
e) situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine ;
f) inscrit à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine.

12. Le bien en cause est repris en zone d'assainissement autonome au PASH Meuse-Amont.
13. Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie régionale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
14. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 12 du décret 01/03/2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : néant.
15. Le bien en cause n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, ni à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ; n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou d'une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.
16. Le bien en cause n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau sur la cartographie d'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.
17. Le bien en cause n'est pas traversé par un axe de ruissellement sur la cartographie d'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.
18. Autres renseignements relatifs au bien :

a) Le bien en cause n'est pas traversé par un chemin/sentier vicinal.
b) Le bien en cause n'est pas repris en zone de protection de captage.
c) Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique et/ou environnementale connue à ce jour. Cela ne garantit cependant nullement l'absence de telles infractions.

d) Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune mesure de lutte contre l'insalubrité. Cela ne garantit cependant nullement la salubrité du ou des bâtiments.
e) Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune servitude légale ou d'utilité publique connue à ce jour. Cela ne garantit cependant nullement l'absence de telles servitudes.

19. Existence d'autorisations urbanistiques et/ou environnementales :
a) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.
b) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique préalable ni d'aucune déclaration environnementale de classe 3, ni d'aucun permis d'environnement ou permis unique, ni d'aucun permis d'implantation commerciale ou permis intégré, ni d'aucun permis de location.
c) Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :
- ✓ *PU 5305 du 05/08/2015 pour abattage et élagage d'arbres*
- ✓ *PU 6182 du 23/02/2024 pour création d'une aire d'accueil pour 20 motorhomes*

d) Le bien en cause a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 délivré le 02/06/2026 pour la construction d'un bâtiment abritant 4 terrains de padel et aménagement d'un parking de 17 emplacements. »

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le fonctionnaire instrumentant de la situation du terrain ***en dehors d'une zone de centralités*** *(= lieux de concentration de l'urbanisation au sein de chaque commune) au schéma de développement du territoire adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2024 qui a valeur indicative, de sorte qu'au* ***1er août 2030****, à défaut d'adoption d'un schéma de développement pluricommunal ou communal par la Commune d'Yvoir, l'octroi d'un permis d'urbanisme pourrait être impacté. Le fonctionnaire instrumentant invite l'acquéreur à contacter le service de l'urbanisme quant à ce.*

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

A. Information circonstanciée du Pouvoir public

Le Pouvoir public 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 de loisirs*** *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 en zone d'infrastructures collectives, zone réservée pour un terrain de caravanage, zone de parcage et zone tampon dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (anciennement Plan Communal d'Aménagement) « Le Quesval » approuvé par arrêté ministériel du 07 juin 2012 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application des Guides Régionaux d'Urbanisme suivants :
- *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;*

• *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.*

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, à l'exception de ce qui suit :

- *le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :*
  - *PU 5305 du 05/08/2015 pour abattage et élagage d'arbres*
  - *PU 6182 du 23/02/2024 pour création d'une aire d'accueil pour 20 motorhomes*
- *le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 délivré le 02/06/2026 pour la construction d'un bâtiment abritant 4 terrains de padel et aménagement d'un parking de 17 emplacements.*

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

- le bien n'est ni visé par un site à réaménager, ni par un projet ou plan d'expropriation, 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 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 karst, le glissement de terrain, 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

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de Données de l'État des Sols numéro 10927097, datés du ***29 septembre 2026****, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent textuellement ce qui suit :*
« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le Pouvoir public 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 Pouvoir public confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du 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 les parcelles vendues à un usage de ***type ******.

2) Portée

Le Pouvoir public prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le Pouvoir public déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes les mesures de sécurité et de suivi au sens de l'article 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Déclaration du Pouvoir public (absence d'information complémentaire) :

Le Pouvoir public 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 informé qu'il 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.

E. Renonciation à la nullité

L'acquéreur reconnait que les obligations visées aux paragraphes 1er et 2 de l'article 31 du Décret sols wallon ont été exécutées avant la passation du présent acte et qu'en conséquence, il renonce expressément à la possibilité de demander la nullité de la convention dans l'hypothèse visée au paragraphe 3 de l'article 31 du décret précité.

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 Pouvoir public déclare en outre que :

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie régionale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- le bien est situé en zone d'assainissement autonome au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique Meuse-Amont.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le Pouvoir public 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 Pouvoir public 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) Citernes à mazout / gaz
Le Pouvoir public déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ni de citerne à gaz.

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 Pouvoir public 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.

3. OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Les parties déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.
*En conséquence de quoi, il **ne sera pas** procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le fonctionnaire instrumentant.*