

Service Public de Wallonie



Direction générale transversale du Budget,
de la Logistique et des Technologies de
l'information et de la communication (DGT)

Comité d'acquisition du Luxembourg
Dossier 84075/268

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

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 sur internet (sur le site www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition et éventuellement sur d'autres sites), etc.

➤ Sauf stipulation contraire, si la publicité engage des frais, ceux-ci sont à charge du vendeur tout comme les frais dus pour l'obtention des certificats de PEB, de la BDES et de contrôle électrique.

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 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.

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.

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 inquiètera 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 fourniront une copie de leur livret de mariage.

Les époux faisant ensemble acquisition doivent signer l'offre conjointement. Si elle désire acquérir seule, une personne mariée 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. Elle ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur. 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.

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

II. Procédure de vente

1) La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable¹ déclenche la procédure de vente. Le délai maximal de réception des offres est fixé au **15 février 2021** à moins qu'aucune offre admissible n'ait été réceptionnée à cette date.

Dans certains cas prévus par la loi, cette première offre fera l'objet de la part du Comité d'acquisition d'un courrier d'information adressé tant à l'administration communale de la situation du bien à vendre qu'aux propriétaires joignants.

2) Si **une seule offre** jugée recevable a été remise, le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique à la signature d'une promesse d'achat (voir Point III., ci-dessous).

3) Si **plusieurs offres** jugées recevables ont été remises, 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.

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

¹ Offre qui sur base d'un premier examen : **a)**-atteint le montant minimum exigé dans la mise en vente ; **b)**-est formulée par une personne capable de s'engager juridiquement, ou par ses représentants/mandataires dûment habilités ; **c)**-est signée, dans le cadre d'une offre conjointe, par l'ensemble des offrants ; **d)**-est établie au moyen du formulaire mis à disposition dans le cadre de la mise en vente ; **e)**-n'est soumise à aucune condition autre que celles annoncées par le Comité.

Tout candidat acquéreur 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.

Le fonctionnaire instrumentant décide de l'organisation de la séance de vente et a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement.

La vente a lieu au plus offrant. Le fonctionnaire instrumentant se réserve le droit de déterminer l'offre constituant le point de départ des enchères ainsi que le minimum de chaque enchère. Le prix minimum a été fixé à 70.000,00 €.

A la fin de la séance, une promesse d'achat (également dénommée « option de vente ») sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

III. PROMESSE D'ACHAT (engagement unilatéral du candidat-acquéreur)

Le candidat-acquéreur dont l'offre est retenue signe une promesse d'achat, soumise à l'approbation du vendeur. Cette promesse d'achat est valable pour un délai de quatre mois.

L'offrant/candidat-acquéreur s'engage à signer cette promesse d'achat immédiatement à l'issue de ladite séance de vente si son offre y est retenue, ou, dans l'hypothèse où l'offre serait tout de même retenue malgré l'absence de l'offrant à la séance, au plus tard dans les 15 jours de la lettre recommandée l'invitant à la signature de cette promesse.

L'option donnée dans celle-ci pourra être levée par le vendeur uniquement pour la totalité du bien comme bien indivisible.

La vente se réalise dès que et seulement si :

- le candidat acquéreur verse dans les quinze jours de la promesse d'achat à intervenir et selon les modalités qui y seront prévues, en garantie de ses engagements, un montant correspondant à quinze pourcent (15 %) du prix de vente au compte du Comité d'acquisition ;
- le vendeur signifie son accord de vendre au candidat acquéreur (levée de l'option) par lettre recommandée à la poste (dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date) ou exploit d'huissier.

Si le candidat acquéreur a versé ladite garantie de 15% dans les délai et formes déterminées ci-avant, et si le vendeur a levé l'option conformément aux modalités ci-avant, la vente se réalise valablement. Dans ce cas :

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

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

Lorsque la vente est conclue (réception de l'acompte dans le délai, et communication de l'approbation du Conseil communal de la Commune de Wellin), un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant les montants restant à payer (solde du prix et frais d'acquisition), ainsi que le délai dans lequel ces paiements doivent avoir lieu.

Si la promesse d'achat de la partie acquéreuse n'est pas acceptée par la partie venderesse dans le délai précité et de la manière susmentionnée, cette promesse est caduque de plein droit. La partie acquéreuse ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

Paiement du solde du prix et des frais

L'acte authentique sera reçu par le fonctionnaire instrumentant dans le délai de deux mois à compter de la notification de vente faite par le vendeur à l'acquéreur (communication par le vendeur de son approbation).

Les frais réels de l'acte (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, de publicité et d'administration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération.

Une provision pour frais (dont le montant lui sera renseigné) doit être virée par l'acquéreur sur le compte du comité d'acquisition préalablement à la passation de l'acte.

Le solde du prix doit être payé par l'acquéreur par virement, préalablement à la passation de l'acte, sur le compte du vendeur.

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

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

- soit, sur la base de l'article 1184 du Code civil, l'exécution forcée de la convention ;
- soit la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix convenu sera due par la partie en défaut (l'acquéreur) à titre de dommages-intérêts, somme pouvant être prélevée sur l'acompte, et sans préjudice au droit pour le vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Lutte contre le blanchiment d'argent

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), tous les paiements relatifs aux opérations d'acquisition doivent se faire au moyen d'un virement ou d'un chèque.

Dans l'acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier ayant opéré ledit paiement.

B. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

« I.- DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE WELLIN – CINQUIEME DIVISION - SOHIER

Une parcelle sise FAYS-FAMENNE, actuellement cadastrée comme église, section C numéro 17 G P0000 pour une contenance de cinq ares dix centiares (5 a 10 ca).

Ci-après dénommée « **le bien** ».

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, ledit bien, alors cadastré section C numéro 17B, appartenait à la Commune de Sohier, depuis des temps immémoriaux.

Suite à la loi du 30 décembre 1975 sur la fusion des communes, la Commune de Wellin en est devenue propriétaire.

Le bien a fait l'objet d'une désaffectation en vue de la mise en vente aux termes d'une délibération du conseil communal de la Commune de Wellin du 28 mai 2019, dont une copie restera ci-annexée.

Le bien a également fait l'objet d'une désaffectation aux termes d'une délibération du Conseil de la fabrique d'église de Sohier du 23 avril 2019, ainsi qu'aux termes d'un arrêté ministériel du 27 janvier 2020, dont les copies resteront ci-annexées.

II.- CONDITIONS

CONDITION SPECIALE

Aux termes de la délibération du collège communal de la Commune de Wellin du 13 août 2020, dont un extrait certifié conforme restera ci-annexé, il a été décidé entre le collège et la Fabrique d'église Sohier/Fays-Famenne « d'inscrire dans le cahier des charges de la vente que l'acquéreur s'engage à faire un usage des lieux qui ne soit pas inconvenant au sens de l'article 1222 & 1^{er} du droit canon dans les conditions de la vente ».

Conformément à cette décision, l'acquéreur s'engage à faire un usage des lieux qui ne soit pas inconvenant au sens de l'article 1222 & 1^{er} du droit canon.

Can. 1222 - § 1. Si une église ne peut en aucune manière servir au culte divin et qu'il n'est pas possible de la réparer, elle peut être réduite par l'Évêque diocésain à un usage profane qui ne soit pas inconvenant.

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le pouvoir public garantit le comparant de tous troubles, évictions ou autres empêchements quelconques.

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

SERVITUDES

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.

Le pouvoir public déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude qui grève le bien et que lui-même n'en a conféré aucune.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

Le comparant prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou

du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour le comparant.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

RESERVE

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

ASSURANCE

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes.

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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien acquis à compter de ce jour.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

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

III.- OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien vendu est libre d'occupation.

Le comparant 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 compter du premier janvier prochain.

IV.- PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de *P*.

Le Fonctionnaire instrumentant déclare que le prix a été payé sur le compte financier numéro *** de la Commune de Wellin ainsi qu'il ressort d'une quittance annexée établie par ***, en date du ***, Directeur financier de la Commune de WELLIN.

A la demande du fonctionnaire instrumentant, elle déclare, en outre, que le paiement a été effectué par débit du compte financier numéro BE **** ouvert au nom de ***.

V.- STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

I. PREAMBULE

1. Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont:

- *le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,*
- *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. »

- *Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Wellin, le 3 décembre 2020, qui resteront ci-annexés.*

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

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

1. Information circonstanciée du vendeur

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

1. Aménagement du territoire et urbanisme - 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:*

Zone d'habitat à caractère rural ;

Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

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 premier janvier mil neuf cent septante-sept, 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 (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, 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...);

- Le bien est concerné pour sa totalité par la carte archéologique.

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 est situé dans une zone de prévention forfaitaire (II) des captages.

5. État du sol - information – garantie

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

A. Informations générales :

1. En vertu du Décret du 01 mars 2018 (en abrégé DGAS) relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, **la présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, **pourrait donner lieu à différentes obligations**, 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.

2. Pareilles obligations peuvent être imposées, suivant un **mécanisme de responsabilités en cascade** :

- à l'auteur (présumé) de la pollution du sol, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
- à défaut, à l'exploitant, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
- à défaut, à l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire ou le bénéficiaire du contrat de leasing (lessee), qui jouit d'une maîtrise effective du terrain, pour autant qu'un tel démembrement de propriété existe ;

- à défaut, le propriétaire du terrain.
3. **Les faits générateurs** déclenchant pareilles obligations étant :
- La soumission volontaire, au sens de l'article 22 du Décret ;
 - La demande d'un permis d'urbanisme, permis unique ou permis intégré sur un terrain renseigné dans la base de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué impliquant soit :

1°) la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D IV.4, alinéa premier, 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.

- La cessation de l'installation ou de l'activité visée, le terme du permis ou de la déclaration l'autorisant, le retrait définitif de permis l'autorisant, l'interdiction définitive de la dite installation ou activité, ainsi que la faillite ;

- Le dommage environnemental affectant les sols au sens de l'article D.94, 1°, c) du Livre 1er du Code de l'environnement ;

- La décision de l'autorité administrative en cas d'indications sérieuses d'une pollution des sols dépassant ou risquant de dépasser les valeurs seuils (ou les concentrations de fonds lorsque ces dernières sont supérieures aux valeurs seuils).

4. **Exceptions** visées par l'article 23 §§ 2 et 3 du décret précité :

Toutefois, **ces obligations ne s'appliquent pas aux demandes de permis :**

- ayant pour objet principal la réalisation d'un réseau de distribution, de production ou d'assainissement d'eau, d'électricité ou de gaz, de télécommunication, de téléinformatique, de télédistribution ou de transport de gaz, d'électricité ou de fluide;

- ayant pour objet principal la réalisation de travaux de voiries;

- concernant un établissement temporaire au sens de l'article 1er, 4°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et dont la durée d'exploitation continue n'excède pas un an.

- Le Gouvernement peut arrêter une liste des actes et travaux auxquels, en raison de leur nature ou de leur ampleur, le paragraphe 1er ne s'applique pas.

Seraient ainsi **exemptés :**

- le placement d'installations fixes non destinées à l'habitation et dont l'appui au sol assure la stabilité,

- la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage ou placement d'une installation fixe incorporée au sol ou ancrée au sol pour autant que la construction ou l'installation soit non destinée à l'habitation, ait une emprise au sol inférieure à 40m², qu'il n'y ait pas d'excavation de sol, qu'il n'y ait pas d'imperméabilisation du sol,

- les modifications sensibles du relief du sol sur moins de 40m² et maximum 50 centimètres par rapport au niveau du terrain

- le défrichage ou la modification de végétation au sens de D.IV.4, alinéa 1er, 13° du CoDT sur moins de 20m² ou boisement dans le cadre d'un phytomanagement.

5. Pour autant :

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée en droit des contrats, la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le cédant - non professionnel de l'immobilier - à mener d'initiative

de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation, pour pouvoir valablement formuler des déclarations quant à l'état de celui-ci.

- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention sur le fait que l'article D.IV.89 du CoDT prévoit la possibilité de suspension du permis d'urbanisme ou d'urbanisation délivré lorsque les obligations du décret sols doivent être réalisées, jusqu'à l'approbation d'une décision d'approbation des études ou du projet d'assainissement. Cette dernière disposition ne s'applique toutefois pas à la demande de permis unique.

B. Informations spécifiques

- Conformément à l'article 31 dudit Décret, 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**, et informer immédiatement le cessionnaire de son contenu.

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols numéro 10255616, daté du 3 décembre 2020, qui restera ci-annexé, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« LE PERIMETRE SURLIGNE DANS LE PLAN CI-DESSOUS EST-IL :

- REPRIS A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL ET/OU A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (art. 12 §2, 3) ?: Non

- CONCERNE PAR DES INFORMATIONS DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (art. 12 §4) ? : Non
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCÉDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (art. 12§2, 3) :

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS PRÉSENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (art. 12§2, 3) :

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (art. 12§4) : Néant. »

- Le cédant ou son représentant déclare 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 reconnaître.

- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui 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 ;
- aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour, à l'exception le cas échéant du contenu de l'extrait de la BDES précité ;
- il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

C. Déclaration du Pouvoir public quant à la titularité d'obligations au sens du Décret

- Le cédant 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 susvntées, telles qu'énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

D. Déclaration de destination des parcelles

- Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le Décret sols wallon, 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 destination sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ».

- Interpellé à propos de la **destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s) sous l'angle de la police administrative de l'état des sols**, le cessionnaire déclare qu'il entend affecter les parcelles cédées à un usage résidentiel ou mixte.

- Le cédant prend acte de cette déclaration.

- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, **le cédant 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 le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

E. Possibilité de soumission volontaire au Décret sols wallon

Les parties se déclarent informées de la possibilité, visée à l'article 22 du Décret sols wallons, de se soumettre volontairement aux obligations susvantes, le cas échéant en se limitant à une ou plusieurs des obligations visées à l'article 19, et sans préjudice des articles 29, §1er alinéa 1er, 1° et 31, §6 alinéa 2.

6. Patrimoine naturel

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

- Le bien est situé dans un parc naturel.

7. Performance énergétique

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

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non-résidentiel existant,

- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non-résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le fonctionnaire instrumentant de recevoir néanmoins le présent acte et renoncent pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare en outre que :

- *le bien est repris dans une zone d'assainissement collectif ;*
- *le bien bénéficie d'un accès à une voirie 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) À propos de la réglementation 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 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.

D. Information générale

a) Obligatoire

Il est en outre rappelé comme de droit que:

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

b) Utile

. Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties, sur :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour certaines catégories de logements.

- 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.

III. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun entrepreneur n'avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. »