

£

Service Public

SPW Budget, Logistique et
Technologies de l'Information
et de la Communication.

Département des
Comités d'acquisition

**Direction du Comité
d'acquisition
de Mons**

Dossier n° 51014/2047/2

Répertoire n°

ACTE DE VENTE D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt et un

Le

Nous, **Vanessa DURENNE**, Commissaire au Service Public de Wallonie, SPW Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de MONS, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

La **VILLE DE MONS**, identifiée à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0207.656.808, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, Grand 'Place 22, ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 116 du Décret du 17 décembre 2020 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2021, publié au Moniteur Belge du 1er mars 2021, entré en vigueur le 1er janvier 2021 et en exécution d'une délibération du conseil communal du *, dont une copie demeurera ci-annexée et ne sera toutefois pas enregistrée mais sera transcrite.

Ci-après dénommée « **le Pouvoir public** » ou « **le vendeur** ».

ET D'AUTRE PART,

Comparaissant devant nous :

Monsieur **GOETGEBUER Christophe Paul Marius**, né à Lessines, connu au registre national sous le numéro ..., divorcé, domicilié à ...

Ci-après dénommée « **le comparant** » ou « **l'acquéreur** ».

VENTE

Le Pouvoir public vend au comparant, qui accepte, le bien désigné ci-dessous, aux conditions indiquées dans le présent acte.

I.- DÉSIGNATION DU BIEN

DESCRIPTION GÉOGRAPHIQUE ET CADASTRALE CHIÈVRES-1^{ière} division - (anciennement CHIÈVRES) INS 51014

Lot 2 : Une parcelle sise au lieu-dit « BOIS DE BEAUMONT », cadastrée ou l'ayant été comme « pâture », **51014_A_17/02_C_P0000** pour une contenance totale de soixante-quatre ares trente-six centiares (64a 36ca).

Ci-après dénommée « **le bien** ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartient à la Ville de Mons pour l'avoir acquis depuis plus de trente ans.

II.- CONDITIONS

GARANTIE - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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.

ÉTAT 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 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.

SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, libre à l'acquéreur 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.

À cet égard le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales.

RÉSERVE

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.

DÉGATS MINIERS

Si le bien vendu est situé dans une commune à exploitation minière, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir au vendeur, relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations passées, présentes ou futures occasionnées au bien vendu, par suite de l'exploitation de mines, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec l'immeuble à l'acquéreur sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu du vendeur, mais à respecter par l'acquéreur.

SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le comparant est 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.

PUBLICITÉ

Les tenants et aboutissants ont été informés de la vente par lettres recommandées.

CLAUSE PARTICULIERE

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur les éléments suivants :

- le bien prédécrit n'a pas d'accès direct à une voirie. Dès lors, le bien est vendu enclavé.

L'acquéreur achète en connaissance de cause. Lui-même, ses successeurs, ayant droit et ayants-cause, ne pourront jamais formuler de

réclamation ou intenter une action en dommages et intérêts au vendeur, pour absence d'accès à la parcelle.

III.- OCCUPATION- PROPRIÉTÉ- JOUISSANCE- IMPÔTS.

Le bien vendu est occupé par la société GOETGEBUER PHILIPPE ET CHRISTOPHE (BCE n° 0847.154.547) dont le siège social se situe à 7950 Chièvres, rue du Dohy 4, en vertu d'une cession verbale par Monsieur GOETGEBUER Marius et Madame VERMEIREN Lucette, le 22 avril 1997 d'un bail à ferme conclu avec la Ville de Mons le 25 janvier 1972.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien à dater de ce jour. Il en aura la jouissance à compter du même moment, par la perception des fermages ou des loyers.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien vendu à compter du premier janvier suivant la date de l'acte authentique de vente.

IV.- PRIX-Quittance

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **quatorze mille euros (14.000,00 €)** dont à déduire l'**acompte (5%), soit sept cents euros (700,00 €)**, payé antérieurement aux présentes en date du *, outre les frais, au profit du compte bancaire du Comité d'acquisition de Mons numéro **BE70 0912 1506 8025**.

Cet acompte a été reversé par le Comité d'acquisition de Mons, en date du *, sur le compte bancaire numéro **BE50 0910 0039 6618** ouvert au nom de la Ville de Mons, Grand 'Place 22 à 7000 Mons ;

Le **solde** de ce prix, **soit treize mille trois cents euros (13.300,00 €)** est payé en date du * au moyen d'un virement bancaire au crédit du compte numéro **BE50 0910 0039 6618**, ouvert au nom de la Ville de Mons, Grand 'Place 22 à 7000 Mons, avec pour communication « 51014/2047/2-Vente biens fondation hors entité : CHIÈVRES A 17/2C (95%) ».

À la demande du fonctionnaire instrumentant, il est déclaré, en outre, que le paiement de l'acompte et du solde a été effectué antérieurement aux présentes par débit des comptes financiers numéros :
- BE * ouvert au nom de Monsieur GOETGEBUER CHRISTOPHE, domicilié à

Monsieur Jean-Pierre FERRARI, directeur financier de la Ville de Mons, déclare que l'entière du prix susmentionné a été payé antérieurement aux présentes et en donne quittance entière et définitive.

Le document de quittance est annexé au présent acte et ne sera toutefois pas enregistré mais sera transcrit.

V.- MENTIONS LÉGALES

URBANISME : Mentions et déclarations imposées par le CoDT
(art. D.IV.99 et 100)

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1^{er} qui stipule que dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions, qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti ;

Aux termes de l'article D.IV.100 qui stipule : "L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration."

Par courrier du vingt-deux janvier deux mille vingt et un, le Comité d'acquisition de Mons a demandé à la Ville de Chièvres les informations urbanistiques : celle-ci a répondu par courrier en date du dix février deux mille vingt et un, courrier qui restera annexé à l'acte, qui ne sera toutefois pas enregistré mais qui sera transcrit.

a) Il est fait mention :

que le bien est situé en **zone agricole** au plan de secteur de ATH-LESSINES-ENGHIEN approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 17 juillet 1986, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité et en l'application de l'article D.IV.97.

Le comparant déclare avoir pris connaissance de l'entièreté du courrier sus décrit.

b) Il est rappelé :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

c) informations complémentaires :

- parcelle enclavée : le bien ne dispose pas d'accès direct depuis la voirie publique. Il est distant de +/- 8m de la « rue du Bois de Beaumont ».

- le bien est intégré aux parcelles voisines étant de même nature.

- de forme trapézoïdale, en pente, clôturé sur son périmètre sauf un seul côté et est à usage de prairie.

- le bien est repris dans un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers (BE-RW-8504-TGV4 Chièvres-Ath) : remembrement en cours.

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.

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) du 1^{er} mars 2018 publié au Moniteur belge du 22 mars 2018, p28679 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

L'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols (BDES) établie par le Service Public de Wallonie relatif au bien objet des présentes, exigé en vertu de l'article 31 délivré par le Service Public de Wallonie le quatre mai deux mille vingt et un, et portant références 10309290 mentionne que : **cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.**

Le bien concerné n'est ainsi pas renseigné dans BDES comme relevant d'une des catégories pour lesquelles un terrain peut être considéré soit à risque, pollué ou potentiellement pollué, soit ayant fait l'objet d'un assainissement, soit auquel une attention particulière devrait être portée au sens de l'article 12 dudit décret.

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu de contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus.

L'acquéreur déclare qu'il a été informé par le vendeur, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus.

Le vendeur déclare :

1. 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 ;
2. qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus ; qu'à sa connaissance, le bien n'a pas accueilli une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol du sens dudit décret, et le bien n'a pas fait l'objet d'une modification sensible du relief du sol (notamment remblai) ;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret 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 ;

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

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que ledit décret prévoit, en son article 23, §1er, qu'est un fait générateur de l'obligation de réaliser une étude d'orientation : la demande de permis d'urbanisme ou de permis unique 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 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, tels que des constructions nouvelles à ériger par l'acquéreur dans le cadre de la réalisation de son projet. Ces éventuelles obligations sont à charge de l'acquéreur.

OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le fonctionnaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SIGeC ou pas – déclarent qu'une activité agricole est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le fonctionnaire instrumentant.

VI.- DÉCLARATIONS FISCALES

DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

La partie acquéreuse déclare ne pas être en mesure de bénéficier de la réduction prévue à l'article 53 du code des droits d'enregistrement.

VII.- DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Tous les frais des présentes sont à charge de l'acquéreur.

TITRE DE PROPRIÉTÉ

Il ne sera fourni d'autre titre de propriété qu'une expédition du présent acte.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et le comparant en son domicile.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le fonctionnaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, tels qu'ils sont renseignés ci-dessus, sont conformes aux indications du document suivant dont il a pris connaissance : la carte d'identité, en y incluant la consultation du Registre national des personnes physiques.

Le comparant déclare autoriser le fonctionnaire instrumentant à faire usage de son numéro d'identification au Registre national.

IDENTIFICATION

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir bien identifié les parties, personnes physiques, aux présentes au vu de leur carte d'identité.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

DÉCLARATIONS EN MATIÈRE DE CAPACITÉ

Le comparant déclare :

- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes dont la décision d'admissibilité rendrait indisponible son patrimoine ;
- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur provisoire ni d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ou en réorganisation judiciaire ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- et, d'une manière générale, qu'il jouit d'une totale et entière capacité juridique et qu'en conséquence, il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Passé à Mons, et signé par le comparant et le fonctionnaire instrumentant, après lecture.

