



Wallonie
Service Public
SPW Finances.
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité
d'acquisition
de MONS

Dossier n° 53053/2539/1
Répertoire n°

PROJET DU 10-01-22 - 11:23

ACTE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-deux

Le

Nous, Alice LIVIN, Commissaire au Service Public de Wallonie, SPW Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de MONS, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

Comparaissant devant nous :

La **VILLE DE MONS**, connue à la BCE sous le numéro 207.656.808, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, Grand-Place, numéro 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.

Ci-après dénommée « **le vendeur** ».

ET D'AUTRE PART,

La Société civile de droit public à forme de société coopérative à responsabilité limitée « **LA SOCIÉTÉ WALLONNE DES EAUX** », ayant son siège social à 4800 Verviers, rue de la Concorde, 41, inscrite

au registre des personnes morales sous le numéro 0230.132.005, constituée par acte du dix-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux Annexes du Moniteur belge du quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, sous le numéro 870115-150 et régie par les articles D 346 et suivants du Code de l'eau.

Ici représentée par Monsieur HUBERT Benoit, domicilié à _____, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par l'article 32 des statuts de ladite société et en exécution de la décision prise par le Comité de direction en sa séance du vingt-sept avril deux mille dix-sept.

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

ACQUISITION

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

I.- DESIGNATION DU BIEN

DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE
COMMUNE DE MONS – 7ème DIVISION – GHILIN
(INS 53030)

Emprise numéro 1 :

Huit ares cinq centiares (8a 05ca) en sous-sol à prendre dans une parcelle sise au lieu-dit « PRES SAUVAGES », actuellement cadastrée comme pré sous le numéro **53030_C_268/00_A_000_P0000** pour une contenance totale de un hectare vingt-sept ares nonante centiares (1ha 27a 90ca).

Ci-après dénommée « le bien ».

PLAN

Ce bien figure sous 1 au plan numéro TTH 11/216.001, dressés le 20/02/2020 par Monsieur G. RIGON, plan dont le vendeur déclare avoir pris connaissance.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ledit bien appartient depuis plus de trente ans à nos jours, à la Ville de Mons.

II.- BUT DE L'ACQUISITION

L'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de la réalisation d'un réseau d'adduction d'eau potable de Ghlin à Gaurain-Ramecroix.

CONDITIONS DE LA VENTE

1.- GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

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

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques quelconques.

Si le bien était grevé de pareilles charges, le comparant aurait la faculté de se libérer en versant le prix dont question ci-après à la Caisse des dépôts et consignations, sans offres préalables ni mise en demeure. Il en serait de même en cas d'opposition ou d'obstacle au paiement. Les frais de retrait seraient à charge du vendeur.

2.- SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, mais sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés par titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

3.- ETAT DU BIEN - CONTENANCE - BORNAGE

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve.

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 le comparant.

S'il y a lieu, l'abornement du bien vendu, le long des propriétés restant appartenir au vendeur, se fera aux frais du comparant. Ce dernier procédera, également à ses frais, à l'abornement du tracé de la canalisation. Un double de ce procès-verbal sera remis à chacune des parties.

4.- OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien est actuellement occupé par le vendeur.

Le comparant a la propriété et la jouissance du bien vendu à dater de ce jour.

Le précompte immobilier et les autres impositions quelconques afférentes au bien restent à charge du vendeur, à l'exception du précompte immobilier et des autres impositions relatives à l'emprise en pleine propriété qui seront à charge du comparant à compter du premier janvier prochain. Sur ce, il est référé également référé au Titre IV ci-après du présent acte.

5.- PRIX

Quant au prix revenant au vendeur pour la présente acquisition, il est référé quant à ce, au Titre V ci-après du présent acte.

III. CONSTITUTION DE SERVITUDE

Le vendeur déclare constituer une servitude d'accès et de passage au profit du sous-sol vendu, sur le fonds supérieur dudit sous-sol.

Cette servitude aura une largeur de deux mètres (02 m) de part et d'autre de l'axe de la canalisation et s'exercera de manière que cette dernière puisse être placée et, en tout temps, être surveillée, entretenue, réparée et, éventuellement, remplacée par la surface.

Le comparant, tant pour lui que pour ses ayants cause, s'engage à réparer ou à dédommager par le paiement à l'ayant droit d'une juste indemnité, tout préjudice qui pourrait résulter de l'usage du droit de servitude. A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux règles du droit commun.

Il est également stipulé à titre de servitude au profit du sous-sol vendu et à charge tant du vendeur que de ses ayants droit et ayants cause :

1. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra y ériger des constructions, de quelque espèce que ce soit (bâtiment, haie, mur de séparation, etc.), ni planter d'arbres ou d'arbustes ou en laisser pousser, même s'ils proviennent de semis naturels, à moins de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, ni modifier le niveau du sol au-dessus de l'emprise acquise sans autorisation du Comparant.

La présente clause n'est pas d'application en ce qui concerne les haies constituées de plants à racine à faible développement délimitant des propriétés ou des exploitations différentes.

2. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvement de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées.

3. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures.

4. Que le propriétaire du fonds supérieur ne pourra d'une manière générale faire ou autoriser de faire quoi que ce soit qui puisse nuire de quelque façon que ce soit, aux canalisations qui seront installées en sous-sol, ainsi qu'à leur stabilité.

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, le comparant ou ses ayants droit, aura, sans avis ou mise en demeure préalable, le droit de démolir les constructions érigées et les plantations et de remettre les lieux dans leur état primitif, ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles, le tout aux frais des contrevenants sans préjudice des dommages et intérêts auxquels l'infraction pourrait donner lieu.

Le vendeur s'engage, tant pour lui que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol précitée, à faire reproduire in extenso dans l'acte constatant cette opération les dispositions du Titre II. « CONSTITUTION DE SERVITUDE » du présent acte.

Prix et indemnités

Quant au prix revenant au vendeur pour la présente constitution de

servitude, il est référé au titre V du présent acte.

Quant aux indemnités qui pourraient être dues au vendeur par le comparant en raison de l'usage futur (usage fait postérieurement à la durée des travaux nécessaires à la pose de la canalisation) que celui-ci pourrait faire de la servitude, elles seront réglées par acte sous seing privé séparé et ce, sans préjudice de la disposition qui précède prévoyant le recours au tribunal compétent à défaut d'accord amiable.

IV. OBLIGATIONS SPECIALES RELATIVES AUX TRAVAUX

Pendant la durée des travaux de pose de la canalisation, le comparant prendra en charge la pose et le maintien d'une clôture de chantier et plus généralement toutes mesures suffisantes et adéquates afin de sauvegarder la sécurité.

La remise en état comprendra l'enlèvement des terres excédentaires, le nivellement, le damage, l'épandage de terres de qualité identique à celles de la couche supérieure enlevées et le réengazonnement par l'entrepreneur.

Le remplacement des clôtures, des arbres, arbustes, plantations, etc, qui auraient été endommagés ou démolis n'est pas visé dans la remise en état. Ce préjudice, s'il existe, fait l'objet d'un acte sous seing privé séparé.

V. PRIX ET INDEMNITÉS

L'acquisition est consentie moyennant la somme globale de **mille deux cent sept euros cinquante centimes (1.207,50 €)** provenant du procès-verbal du comité de direction de la SWDE, séance du 15/04/2020, sans concertation du comité d'acquisition de Mons.

Cette somme comprend toutes les indemnités généralement quelconques pouvant revenir au « vendeur ».

La somme ci-avant mentionnée est payable sur le compte numéro **BE** _____ ouvert au nom du vendeur et ce, après l'enregistrement et la transcription du présent acte, dans les trois mois à compter de ce jour.

Cette somme est productive dès l'entrée en jouissance du comparant et jusqu'à parfait paiement, d'intérêt au taux de l'intérêt légal applicable en matière civile.

VI.- MENTIONS LEGALES

URBANISME

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

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1^{er} du CODT (Code du Développement Territorial) 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,

a) Il est fait mention :

1°: des informations visées à l'article D.IV.99 du CoDT, à savoir : le bien est situé en zone agricole au plan de secteur Mons-Borinage;

2° le cas échéant de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables; Le cas échéant, il n'y en a pas ;

3° le cas échéant d'observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102; Le cas échéant, il n'y en a pas ;

4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des-actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er} 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé. Les cédants déclarent qu'ils n'en ont pas réalisés.

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.

L'article D.IV.100 dudit code stipule que : "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. A 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".

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 1er mars 2018 publié au Moniteur belge du 22 mars 2018, p28679 et entré en vigueur le 1er 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 13/10/2021, et portant la référence 10364651 mentionne que : **cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.**

La parcelle concernée n'est ainsi pas renseignée 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 :

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 oeuvre 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.

VII.- DISPOSITIONS FINALES

FRAIS.

Tous les frais des présentes sont à charge du comparant.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le vendeur déclare dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

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

DECLARATION PRO FISCO

La présente opération a lieu pour cause d'utilité publique. En conséquence, elle bénéficie de l'exemption prévue par l'article 161,2° du code des droits d'enregistrement.

DECLARATIONS

Le vendeur 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, ni d'un curateur ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

IDENTIFICATION

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir bien identifié les parties aux présentes au vu des documents officiels.

AUTRES DECLARATIONS

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de rémunéré, droit d'option, droit de préférence ou de préemption, remembrement, mandat hypothécaire, etc.

DONT ACTE.

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

