£

Service Public
SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité
d'acquisition
de NAMUR
Code ES O711500

BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 91103/458/1
Répertoire n°

ACTE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

Relu GS le 02/09/2024

- *Inscription HYPO du CPAS : OK de Mainlevée demandé le 02/09/24*

- *La délibération du Conseil doit confirmer expressément le but de Démolition*

L'an deux mille vingt-quatre.
Le
Nous, **Gaëtane STEVIGNY**, Commissaire au Service Public Wallonie, SPW Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'Acquisition de NAMUR, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,
Comparaissant devant nous :

Madame **SCHOETERS Maryline** Jeanne Ghislaine, née à Farciennes, le 28 janvier 1955, connue au registre national sous le numéro 55.01.28 078-50, divorcée, domiciliée à 7500 Tournai, rue Saint-Eleuthère, numéro 31.

Laquelle déclare n'avoir fait aucune déclaration de cohabitation légale au sens de l'article 1476 du Code civil.

Ci-après dénommée **« le vendeur »** ou **« le comparant »**.

ET D'AUTRE PART,

La **COMMUNE DE ONHAYE**, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0206.705.713, dont les bureaux sont situés à 5520 Onhaye, Rue Albert Martin, 3.

Ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 108 du Décret du 13 décembre 2023 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2024, publié au Moniteur belge du 2024 et en exécution d'une délibération du Conseil communal en date du 2024, dont un exemplaire restera annexé au présent acte après avoir été visé par le fonctionnaire instrumentant.

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

ACQUISITION

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

I.- DESIGNATION DU BIEN

DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE
Commune d'ONHAYE / Première division/ ONHAYE - INS 91103

Dans le Parc résidentiel « Domaine MAYEUR FRANCOIS » :

1/ une habitation de vacances sur et avec terrain, l'ensemble situé Rue René, numéro 44, cadastrée ou l'ayant été, en nature d'« habitation vacances », section D numéro 250 K 13 P0000, pour une contenance d'un are septante-cinq centiares (01a 75ca).

Revenu castral non indexé : 138,00 €

2/ une parcelle de terrain sise à front de la Rue René, cadastrée ou l'ayant été en nature de « pâture », section D numéro 250 H 13 P0000, pour une contenance totale d'un are septante-cinq centiares (01a 75ca).

Revenu castral non indexé : 0,00 €

Ci-après dénommées ensemble **" le bien "**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement, le bien appartenait à Monsieur Alfred CAUFRIER et à son épouse, Madame Fernande Roland pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire BERTAUX, ayant résidé à Mons, le 27 décembre 1967.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire MATTOT, alors à Dinant, le 12 juillet 1988, les époux CAUFRIEZ-BERTAUX ont vendu le bien à Monsieur Yvon COLINET et son épouse, Madame Ida LAURIENTE.

Aux termes d'un acte reçu par ledit notaire MATTOT, ayant résidé à Dinant, le 7 février 1995, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le 16 mars 1995, volume 11307 numéro14, Monsieur Yvon COLINET et Madame Ida LAURIENTE ont vendu le bien à Madame Maryline SCHOETERS.

Aux termes d'un acte reçu par Madame Marguerite REVEILLON, alors Commissaire au Comité d'acquisition à Namur, en date du 14 avril 2009, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le 5 mars 2012, dépôt 31-T-05/03/2012-2362, Madame Maryline SCHOETERS a comparu avec les autres co-propriétaires dans le Domaine MAYEUR FRANCOIS, en vue de céder à la COMMUNE d'ONHAYE :
- les 106/10.000èmes attachés aux parcelles cadastrées section D numéro 250 K 13 et 250 H 13
en vue de réunir toutes les quotités dans les parties communes auprès de la Comme d'ONHAYE. Ladite vente ayant entraîné la dissolution de l'association des co-propriétaires du Domaine MAYEUR FRANCOIS.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

II.- BUT DE L'ACQUISITION

L'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de l'assainissement du « Domaine Mayeur François » par la Commune d'Onhaye.

III.- CONDITIONS

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

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

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

SERVITUDES

Le Pouvoir public souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude conventionnelle ni condition particulière qui grève le bien, hormis celles résultant éventuellement de prescriptions légales. ***Il déclare que lui-même n'a conféré aucune servitude grevant le bien.***

ETAT DU BIEN - CONTENANCE - BORNAGE

Le bien est cédé dans l'état où il se trouve, bien connu du Pouvoir public sans aucune garantie quant au bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs ou clôtures.

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 Pouvoir public.

S'il y a lieu, l'abornement du bien vendu, le long des propriétés restant appartenir au comparant, se fera aux frais du Pouvoir public. L'expert désigné par celui-ci fera connaître aux parties, par lettre recommandée, le jour et l'heure où il procédera aux opérations de bornage et dressera procès-verbal de ces opérations. Un double de ce procès-verbal sera remis à chacune des parties.

SUBROGATION

L'acquéreur est subrogé, quoique sans garantie, dans tous les titres, droits et actions du vendeur contre tous tiers et notamment tous exploitants éventuels du sous-sol, pour tous dommages et dégâts (tant actuels, passés que futurs) occasionnés à l'immeuble, pour le cas où de pareils dommages ou dégâts existeraient, et ce sans qu'il y ait lieu à rechercher si la cause est ou non antérieure aux présentes. Le vendeur déclare et garantit n'avoir personnellement souscrit aucune convention en ce domaine.

LITIGES – PROCES - OPPOSITIONS

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou opposition concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc. ...), ni envers des administrations publiques. Tout litige, procès et/ou opposition antérieur à ce jour, sera à charge du vendeur exclusivement, qui accepte expressément d'en supporter les charges, coûts et conséquences.

RESERVE

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

CONTRATS DE RACCORDEMENT

L'acquéreur fera toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone,

télédistribution et etc...) relatifs à l'immeuble et pour les relevés éventuels des compteurs.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent être informés que l'article 270bis-5 du Code de l'eau en Région wallonne (partie Réglementaire) prescrit qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus :
1) d'en informer le distributeur dans les 8 jours calendrier à compter des présentes ;
2) parallèlement, de communiquer le ou les index à la date du changement de propriétaire sur base d'une procédure contradictoire.

A défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

ASSURANCE

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

L'acquéreur déclare être averti de l'importance de contracter sa propre assurance relative au bien prenant cours à la date de l'acte authentique de vente.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Pouvoir Public 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.

IV.- OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

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

Le Pouvoir public 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**.

V.- PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **cinq mille euros (5.000,00 €).**

Ce prix comprend le prorata de précompte immobilier afférent au restant de l'année en cours.

Il est **payable,** après l'enregistrement et la transcription du présent acte, **dans les trois mois** à compter de ce jour. A partir de l'expiration de ce délai, le montant de la somme due sera productif d'un intérêt au taux de l'intérêt légal applicable en matière civile dont il suivra, de plein droit, les modifications. Toutefois, en cas d'opposition ou d'obstacle quelconque au paiement non imputable au Pouvoir public,

cet intérêt ne courra que trois mois après la levée de l'obstacle ou de l'opposition.

Le paiement sera valablement effectué par virement au profit du compte bancaire numéro BE41 2500 0400 8310, ouvert au nom de Madame Maryline SCHOETERS.

VI. - STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

A. 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 »,
- 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 Onhaye, le 13 août 2024, stipulant textuellement ce qui suit :

« *le bien en cause :*

1. *sont situés 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.*

*Cette zone de loisirs dénommée « Domaine Mayeur François » **est touchée par le phénomène de l'Habitat Permanent**.*
Toutefois, conformément à l'article D.II.27 du CoDT, une fonction d'habitat n'est admise dans ces zones qu'à des conditions strictes, qui actuellement ne sont pas rencontrées. Le fait de résider de manière permanente dans le bien constitue actuellement une infraction en vertu de l'article D.VII.1 ;

2. *La Commune de Onhaye dispose :*

- *d'un Guide Régional d'Urbanisme sur les bâtisses en site rural libellé « Fter, Miavoye, Ostemerée, Serville », approuvé par Arrêté du 06.01.2010, entrée en vigueur le 30.03.2010. Ce Guide s'applique en partie sur les villages de Falaën (labellisé « un des plus beaux villages de Wallonie ») et Weillen, ainsi que sur le Village de Serville, comprenant les hameaux de Fter et Ostémerée et sur le hameau de Miavoye. Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'application du Guide Régional d'Urbanisme ;*
- *d'un Schéma d'Orientation Local, approuvé le 29.08.1977, visant une partie du Village de Onhaye et destiné à mettre en œuvre une zone d'extension d'habitat. Le bien n'est pas compris dans ledit Schéma ;*
- *d'un Schéma d'Orientation Local, approuvé le 01.10.1976, visant le chemin de Weillen vers Sommière (actuellement partie de la rue Su'l Try) et destiné à la création d'une zone d'habitat et d'une zone d'espaces verts. Le bien n'est pas repris dans ledit Schéma ;*
- *d'un Schéma d'Orientation Local dénommé « Nouvelle zone d'activités économiques à Anthée », approuvé par Arrêté Ministériel du 09.07.20198, entré en vigueur le 23.08.2019. Le bien n'est pas repris dans ledit Schéma ;*

3. *sont situés en zone d'assainissement autonome au P.A.S.H. (Meuse amont et Oise) approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 29/06/2006 (M.B. 15/09/2006). **Dès lors, il doit être équipé d'une unité d'épuration individuelle avec drains de dispersion dans le sol (sauf dérogation) conformément à l'AGW du 01/12/2016.** Tout raccordement à un collecteur communal devra l'objet d'une demande ;*

Les biens ne sont pas compris dans un périmètre proposé comme étant d'intérêt paysager par l'ASBL ADESA chargée par le SPW de la révision de ces périmètres au plan de secteur ;
Les biens ne sont pas compris dans un périmètre proposé par l'ASBL ADESA chargée par le SPW de la révision de ces périmètres au plan de secteur, comme étant d'intérêt paysager à moins de 200 m d'une vue remarquable.
Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
Les biens n'ont fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme après le 1er janvier 1977 ;
Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 mais font partie du Domaine Mayeur François, dont l'autorisation d'exploitation de camping-caravaning a été délivrée par

le Collège communal de Onhaye, le 06/10/1966 ; autorisation renouvelée le 23/06/1971 ;
Les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré dans les deux ans de la présente demande ;
Les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat(s) d'urbanisme n°1 suivant(s) datant de moins de deux ans ;
Les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat(s) d'urbanisme n°2 suivant(s) datant de moins de deux ans ;
A notre connaissance,

- *les biens ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine ;*
- *les biens ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;*
- *les biens ne sont pas situés dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr http://www.walsols.be) ;*
- *les biens ne sont pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;*
- *les biens ne sont pas concernés ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*
- *les biens ne sont ni classés, ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni visé par la carte archéologique ;*
- *les biens ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon ;*
- *les biens ne sont pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;*
- *les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages et/ou dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*
- *les biens ne sont pas situés à proximité d'un site Natura 2000 ;*
- *les biens ne pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999*

relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

- *les biens ne sont pas situés le long d'une voirie régionale gérée par le SPW - Direction des routes. Le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes) ;*
- *aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;*
- *les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;*
- *les biens ne sont pas soumis à un droit de préemption ;*
- *les biens ne sont pas traversés/longés par une chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;*
- *les biens ne sont pas soumis à un droit de préemption ;*
- *les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 04 mars 2021, toutefois le bien 250H13 est traversé par un axe de ruissellement concentré ;*
- *les biens ne sont pas un lot de fond ;*
- *les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

Cette implantation est particulière, aussi nous souhaitons attirer votre attention sur divers éléments :
Il s'agit d'un équipement à vocation touristique destiné à l'hébergement des touristes et seconds résidents. Il n'est dès lors ni prévu, ni équipé pour accueillir de l'habitat permanent.

De plus,

- *Le Domaine Mayeur François est soumis à l'acte de base/règlement de copropriété daté du 17/12/1966, à l'acte de base complémentaire du 23/11/1971 (extension), et à l'acte modificatif du 15/06/1998.*
- *Le Domaine Mayeur François est situé en zone de loisirs, en d'autres termes :*
  1) *il est destiné aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs ;*
  2) *les caravanes, et a priori les chalets, doivent être repris au titre de seconde résidence ;*
  3) *les caravanes sont par définition insalubres étant donné que la: superficie et la hauteur sous plafond insuffisantes.*
  4) *La zone de loisirs n'étant pas une zone d'habitation ni une zone d'habitat à caractère rural ni une zone d'habitat vert, toute domiciliation y est incompatible ;*

- *Selon un avis de l'Administration de l'Urbanisme, daté du 2 juillet 1971 concernant les parcelles situées au sud du Domaine, en bordure des rues Auguste, Renée, Armand :*

1) *celles-ci ne pourront recevoir que des tentes ou caravanes, à l'exclusion de chalets ou constructions en dur,*
2) *l'abattage des arbres sera limité au strict minimum nécessaire à l'installation des caravanes*

- *A toute fin utile, une jurisprudence constante du Conseil d'Etat considère que :*
  1) *dans les équipements touristiques qui comportent une fonction de séjour, cette fonction de séjour doit être accessoire à une fonction récréative ou touristique présente sur la zone ;*
  2) *les constructions destinées au séjour doivent par leur volumétrie, leur agencement, les commodités offertes, ne permettre qu'une résidence limitée dans le temps. Ces équipements sont en effet destinés à une résidence occasionnelle et non à l'habitat permanent.*

- *Le Domaine Mayeur François est une copropriété endettée. L'Administration communale de Onhaye, Service Plan Habitat Permanent, assure le rôle de syndic dans le but de récupérer la dette existante **avant 2014**. En effet, depuis 2014, chaque lot est équipé de compteurs individuels tant en eau qu'en électricité et la voirie principale a été cédée à l'Administration Communale de Onhaye ;*

- *La commune d'Onhaye a signé une convention avec la Région Wallonne concernant le Plan Habitat Permanent (Plan HP).*
  Ce Plan mis en œuvre par la Wallonie entend apporter des solutions à la problématique de l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique. Dans ce cadre, la commune d'Onhaye s'est engagée à encourager le relogement des personnes installées de longue date de manière à résorber progressivement le phénomène de l'habitat permanent. Elle s'est aussi engagée à activer divers leviers de manière à empêcher de nouvelles installations (campagnes d'informations visant à dissuader les personnes qui envisageraient de fixer leur résidence principale dans un équipement HP, domiciliation provisoire des nouveaux arrivants, prise d'arrêtés d'insalubrité, mise en œuvre de procédures urbanistiques, ...). Il s'ensuit que les personnes qui désormais acquièrent un bien dans un équipement inscrit dans le Plan HP avec l'intention de s'y installer de manière permanente s'exposent au risque de devoir le quitter.

- *Il s'agit d'une propriété privée et l'acte est signé devant notaire.*

Pour votre parfaite information, nous joignons la délibération du Collège communal en sa séance du 18 mars 2024 sur les installations / domiciliations dans les domaines.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.
Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la règlementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
La règlementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.
Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.
Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées. »

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

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme -

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 de loisirs au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort.***

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,
- le bien est 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 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 ;
Cependant, la parcelle 250 H 13 est traversé par un axe de ruissellement concentré.

- le bien n'est pas, à sa connaissance, exposé à un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et/ou de l'article D.II.31 § 2 du CoDT, n'ayant aucune information ni reçu aucune notification à ce sujet.

5. État du sol – information – garantie

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols numéro 10677936, daté du 22 août 2024, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce textuellement ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*
Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non
Concerné 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 ».

Déclaration de non-titularité des obligations.

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

Déclaration de destination non contractualisé

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'Etat des sols, le Pouvoir public déclare qu'il entend affecter la parcelle cédée à un usage touristique.

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

3) Déclaration du vendeur (absence d'information complémentaire)

Le vendeur déclare, sans que le Pouvoir public exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaires susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Moment de la communication de l'information au Pouvoir public - Renonciation à nullité

Le vendeur déclare qu'il a informé le Pouvoir Public du contenu de l'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols, *avant* la signature des présentes, ce que le Pouvoir Public reconnaît.

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.

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 résidentiel existant ;

Le Pouvoir public reconnaît que la présente opération de vente n'est pas concernée par cette réglementation, le bien étant destiné à être démoli,

conformément à l'extrait de la délibération du Conseil Communal de Onhaye daté du 2024, dont copie restera ci-annexée.
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 que le bien va faire l'objet d'une démolition.

B. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare en outre que :
- le bien ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage/ unité d'épuration individuelle », et est repris en zone d'épuration autonome au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- le bien bénéfice d'un accès à une voirie suffisamment pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux mais le vendeur ne déclare rien en ce qui concerne équipement en eau et en électricité.

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 des normes applicables en matière de logement
Le Pouvoir public déclare avoir connaissance de l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m^2, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). Il déclare qu'il fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur, au cas où le bien ne serait pas ou plus équipé de tels détecteurs.

d) À propos de la règlementation en matière de citernes à mazout

Le Pouvoir public 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, au vu des circonstances :
- sur 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 ;
- des panneaux photovoltaïques, une ou des éoliennes.

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.

REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Eu égard au but susdécrit (démolition) de la présente vente portant sur une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, tel

que modifié par l'arrêté royal du 1er avril 2006, et entré en vigueur le 1er juillet 2008, le vendeur déclare avoir renoncé expressément à toute visite de contrôle de l'installation électrique du bien vendu.

Le Pouvoir public renonce définitivement à tout recours quelconque contre le vendeur à ce sujet.

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, pour le fonctionnaire instrumentant, 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'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le fonctionnaire instrumentant.

VII.- DECLARATION FISCALES

DÉCLARATION PRO FISCO

Le Pouvoir public sollicite la gratuité de l'enregistrement prévue par l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement et l'exemption du droit d'écriture en vertu de l'article 21, 1° du Code des droits et taxes divers.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Le fonctionnaire instrumentant donne lecture aux parties, de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement, ainsi libellé :
« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

RESTITUTION (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le fonctionnaire instrumentant des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.
Il a déclaré ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

En application de **l'article 184 Bis du Code des droits d'enregistrement,** l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont

les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur a déclaré ne pas être redevable de pareils droits.

VIII.- DISPOSITIONS FINALES

TITRE DE PROPRIETE

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

FRAIS

Tous les frais des présentes sont à charge du Pouvoir public.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur déclare dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale – Bureau Sécurité juridique, de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le fonctionnaire instrumentant :

- Confirme que les dénomination, forme et siège des parties, tels qu'établis aux présentes, sont conformes aux pièces requises par la loi ;
- Certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile du comparant correspondent aux données reprises dans le registre national des personnes physiques.

Le comparant confirme l'exactitude de ces données.

IDENTIFICATION

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

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE

Le comparant déclare :

- qu'il n'a pas été admis à ce jour au bénéfice du règlement collectif de dettes à ce jour, suite à une requête en règlement collectif de dettes auprès du juge des saisies dont la décision d'admissibilité rendrait indisponible son patrimoine ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur (protection judiciaire),
- qu'il n'est pas pourvu d'un curateur (faillite, mineur émancipé) ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement ;
- 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 la gestion/administration de ses biens.**

AUTRES DECLARATIONS

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

DONT ACTE.

Passé à Namur.

Le comparant nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, fonctionnaire instrumentant.