

N° Rep.:  
Vente en Wallonie  
Barème J

Dossier: 11662  
Date: 22 avril 2026

L'an deux mille vingt-six le vingt-deux avril.

Par devant Nous, Maître **Aline DEMOITIÉ**, notaire suppléant Maître **Olivier de LAMINNE de BEX**, notaire à la résidence de Waremme, suivant ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Liège, division Liège, rendue le 15 octobre 2025 et à l'intervention de Maître **Philip ODEURS**, notaire à Sint-Truiden, par visio-conférence. La minute restant au protocole du premier nommé.

#### **ACTE A DISTANCE**

Les comparants déclarent avoir marqué leur accord de passer l'acte à distance par vidéoconférence conformément à l'article 9,§3 de la loi 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

#### **COMPARAISSENT**

##### **VENDEUR**

La société à responsabilité limitée "**CORECOs**" ayant son siège social à 4300 Waremme, Au Fonds Râce 15, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Liège division Liège 0439.205.211 et à la T.V.A. sous le numéro BE0439.205.211.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Alain DELIEGE à Chênée en date du 05 décembre 1989, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 13 janvier 1990 sous le numéro 900113-94.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Philip ODEURS, notaire à Sint-Truiden, le 27 décembre 2023, publié aux annexes du Moniteur belge du 02 avril 2024 sous le numéro 24054291.

Ici représentée, conformément à l'article 14 des statuts, par un administrateur, à savoir Monsieur WILLEMS Jean Pierre Antoine Evarist, né à Nieuwerkerken le deux mars mil neuf cent quarante-huit, numéro national : 48.03.02-183.10, époux de Madame PEETERS Paula, domicilié à 3800 Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat 49/0001, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 27 décembre 2023, publiée comme dit ci-avant.

Représenté par Madame HOUARD Marie Françoise Paule Christine, collaboratrice du notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude du dit notaire aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Maître Philip ODEURS, notaire à Sint-Truiden, \*ce jour, préalablement à la présente. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la loi organique du notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

##### **ACQUEREUR**

La « **VILLE DE WAREMME** » dont le siège et l'administration sont à 4300 Waremmes, Rue Joseph Wauters 2, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 00207.380.159.

Ici représentée conformément à l'article L-1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation par :

- son Bourgmestre, Raphaël DUBOIS, domicilié à 4300 Waremmes, rue de Huy 72 ;

- son Directeur Général, Monsieur Stéphane LECLERCQ, domicilié à 4300 Waremmes, La Verte Voie, 12 ;

Agissant aux présentes en exécution d'une délibération du Conseil communal en date du 13 avril 2026 dont une copie conforme est ci-annexée.\*

Déclarant acquérir la totalité en pleine propriété du bien dont la description suit.

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelé ci-dessous « les comparants ».

### **ELEMENTS PRINCIPAUX DE LA VENTE**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit dans cet acte authentique de vente (ci-après : « acte ») aux conditions suivantes :

#### **BIEN VENDU**

##### **Ville de WAREMME- première division**

Un entrepôt, sis Rue des Petits Gravelots 3, cadastré section B, numéro 0016 K P0000, pour une superficie de vingt-trois ares soixante-huit centiares (23a 68ca) et un revenu cadastral de trois mille cinq cent soixante et un euros (3.561,00€).

Le tout d'après un extrait de matrice cadastrale ne remontant pas à plus d'un an à dater des présentes.

Tel que ce bien était repris au dernier titre de la façon suivante :

*« Ville de Waremmes - 1ère Division*

*Une parcelle de terrain d'une contenance de deux mille trois cent soixante-huit mètres carrés dix décimètres carrés (2.368,10) cadastrée ou l'ayant été section B partie du n° 16c.*

*Tel que ce bien est figuré sous liseré jaune et lettres ABCDE au plan dressé par Monsieur PIRON, Ingénieur en Chef - Directeur du Service Technique Provincial de Liège le vingt-sept juillet deux mille.*

*Plan qui après avoir été signé "ne varietur" par l'acquéreur et le fonctionnaire instrumentant, est remis au premier nommé qui le reconnaît. ».*

Les comparants déclarent que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, etc.).

Aucun bien mobilier n'est compris dans la vente.

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu (ci-après : « bien »). Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans cet acte.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

#### **PLAN CADASTRAL**

Les parties déclarent avoir pris connaissance du plan cadastral et l'avoir vérifié avec le notaire ce jour, lequel reprend en principe les constructions connues de l'administration patrimoniale.

Elles sont néanmoins averties du caractère indicatif du plan et qu'en conséquence, la présence ou l'absence d'une construction sur ledit plan n'implique pas forcément la présence d'une infraction urbanistique.

A ce sujet, les parties déclarent que la situation des lieux **y correspond parfaitement.**

#### **ORIGINE DE PROPRIETE.**

Le bien vendu était anciennement cadastré 147 B et 147 C, puis 16C/partie. A l'origine, le bien appartenait à la Société Coopérative à Responsabilité Limitée "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" en abrégé S.P.I.+ , Rue du Vertbois, 11 à 4000 Liège, BCE 204.259.135 pour avoir acquis l'ancienne parcelle 147 C de Monsieur MOES Victor Joseph Eugène par acte passé devant Monsieur CHARLIER, Commissaire au Deuxième Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège le vingt octobre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques à Liège le quatorze novembre suivant, volume 2135 n°2 et l'ancienne parcelle 147 B de la Fabrique d'Eglise Cathédrale Saint Paul à Liège par acte passé devant Monsieur CHARLIER prévanté le trente septembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au même bureau d'Hypothèques le dix-sept octobre suivant, volume 2236 numéro 35.

Aux termes d'un acte reçu par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège le vingt-neuf novembre deux mille, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Liège le 08 décembre suivant, volume 7700 numéro 4, la S.P.I.+ a vendu le terrain, alors cadastré 16C/partie, à la société anonyme « Les Entreprises CASPERS », BCE 0439.205.211 dont la forme et la dénomination ont été changées en « CORECOs SPRL » aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale reçu par Maître Pierre DUMONT, alors notaire à Waremme, le 24 septembre 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 25 novembre suivant sous le numéro 14212137.

Le vendeur est propriétaire des constructions pour les avoir fait ériger à ses frais, notamment en vertu d'un acte sous seing privé signé en date du 29 août 2000, contenant renonciation au droit d'accession par la SCRL S.P.I.+ à la SA Les Entreprises CASPERS, enregistré à Waremme, le 1<sup>er</sup> septembre suivant, volume 6/72 Folio 36 Case 17.

#### **TITRE**

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

#### **PRIX DU BIEN ET PAIEMENT**

Les comparants déclarent que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850.000,00 €)**.

Le prix et les frais liés à la vente sont payés par des fonds provenant du compte numéro BE\*44 0910 0045 7545 au nom de la Ville de Waremme\*.

L'acquéreur certifie que les fonds versés par lui en exécution des présentes n'ont pas été acquis par lui consécutivement à une décision juridictionnelle. DONT QUITTANCE, ce qui signifie que le vendeur reconnaît que les montants versés valent paiement définitif du prix de vente.

#### **FRAIS LIÉS A LA VENTE**

L'acquéreur paie tous les frais, droits et honoraires de cet acte, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

#### **DECLARATIONS DES COMPARANTS**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien.

Enfin, chacun des comparants est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

#### **CONDITIONS DE LA VENTE**

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires de droit, sauf les dérogations pouvant résulter des présentes conditions générales ou des conditions spéciales qui seront, le cas échéant, énoncées ci-après pour compléter les premières ou y déroger.

#### **REVENU CADASTRAL**

Le revenu cadastral non indexé du bien est de trois mille cinq cent soixante et un euros (3.561,00€).

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

#### **LIBERTE HYPOTHECAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et de tout enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare :

- **ne pas avoir signé de mandat hypothécaire** non renseigné aux notaires
- que tous les éventuels travaux effectués dans le bien ont été payés en totalité.

Le notaire a consulté le registre des gages le 20 mars 2026.

#### **PROPRIETE – OCCUPATION – JOUISSANCE**

##### Propriété

L'acquéreur devient **propriétaire** du bien acquis à partir de ce jour.

##### Jouissance

Le bien est totalement libre de toute occupation et de tout bail depuis le 1<sup>er</sup> février 2026.

L'acquéreur a la jouissance du bien à partir d'aujourd'hui par la prise de possession réelle des lieux, dès la signature de cet acte.

Le vendeur :

- remet à l'instant à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- confirme que le bien (ainsi que les annexes et le terrain) est vide de tout mobilier ou objet ne faisant pas partie de la vente ;
- confirme que le bien est dans un état normal de propreté.

A compter de son entrée en jouissance, l'acquéreur supportera toutes les charges et contributions quelconques y afférentes.

### **RISQUES – ASSURANCES**

L'acquéreur est responsable des risques liés au bien dès la signature de cet acte. Il a donc intérêt à assurer le bien à partir d'aujourd'hui.

L'acquéreur est expressément subrogé mais sans garantie, dans tous les droits et actions du vendeur contre tous tiers, du chef de dégradations ou dépréciations du bien vendu, ensuite de travaux ou autres causes, sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dégâts est antérieure à ce jour.

Cette subrogation porte notamment sur la garantie décennale prévue par l'article 1792 de l'ancien Code Civil.

### **RELEVES DES INDEX**

Les comparants sont informés de l'importance de relever ensemble les index des compteurs (eau, électricité, panneaux photovoltaïques, certificats verts, gaz, etc.) et de transmettre ces relevés aux sociétés de distribution dans les 8 jours de la signature de l'acte.

L'acquéreur fera toutes diligences pour la mutation, à son nom, des contrats de raccordements. A ce sujet, les comparants se déclarent informés qu'à défaut d'avoir fait relever l'index des compteurs concernés par un agent distributeur ou contradictoirement entre elles, elles seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente.

### **CONTRIBUTIONS ET TAXES**

L'acquéreur verse au vendeur la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours, soit un montant de deux mille neuf cent quatre-vingt-neuf euros septante et un centimes (2 989,71€).

Dont quittance, ce qui signifie que le vendeur reconnaît que le montant versé vaut paiement définitif de la quote-part du précompte immobilier.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

## **ETAT DU BIEN**

Le bien est vendu et délivré dans l'état dans lequel il se trouvait à la signature du compromis de vente.

### Vices

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents (au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil) qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale, au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur reste tenu de tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

### Amiante et matériaux

L'acquéreur se déclare parfaitement informé par le vendeur qu'au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés.

Le plan annexé au permis de bâtir indique notamment que la toiture est composée « d'ondulés en asbeste ».

L'acquéreur se déclare parfaitement informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

### Mentions prescrites par la loi du 31 mai 2017 – Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

### Entretiens

Le vendeur déclare avoir fait entretenir régulièrement la chaudière et les autres installations nécessitant un entretien régulier dans le délai légal prévu à cet effet. Il fait parvenir à l'acquéreur les différentes attestations de ces entretiens ce jour.

## **SERVITUDES – MITOYENNETES – CONDITIONS SPECIALES**

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.  
Le titre de propriété du vendeur, savoir l'acte du 29 novembre 2017,  
**contient les conditions spéciales** suivantes :

« CONDITIONS DE VENTE

Préambule.

- Dans le but d'éclairer l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de la susdite convention.

- Par cette cession immobilière, la venderesse poursuit essentiellement le développement économique de la province de Liège, par la création d'une nouvelle unité économique stable (industrielle, artisanale, commerciale, ou de services).

C'est dans ce but essentiel et exclusif que la venderesse a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle intuitu personae.

L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien présentement vendu l'affectation économique voulue comme un élément constitutif de la convention.

Pour réaliser l'objectif économique poursuivi par la venderesse, l'acquéreur contracte trois obligations considérées comme essentielles pour les parties :

1. L'obligation d'assurer l'affectation économique du bien. Par affectation économique, les parties entendent toute activité d'ordre industriel, artisanal, commercial ou de service.

Sont cependant exclues de la notion d'activité économique au sens de la convention :

a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et d'établissements similaires.

b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie des lieux à titre d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (concierge ou gérant).

c) toutes autres affectations inconciliables avec les objectifs et l'objet social de la SPI dont l'acquéreur a pris connaissance, les activités énumérées en a) et en b) étant exemplatives et non limitatives.

2. L'obligation d'édifier sur le bien, dans un délai déterminé, un ensemble de bâtiments conformes au plan d'implantation soumis à la S.P.I., ces bâtiments étant destinés à l'activité économique projetée par l'acquéreur.

3. L'obligation de maintenir une activité économique déterminée conforme à celle présentée spécifiquement à la S.P.I. par le candidat acquéreur.

L'étendue, les modalités et la sanction de ces trois obligations essentielles seront précisées ci-après.

(...)

L'affectation économique grevant le bien vendu.

*Article deux.- Le bien faisant l'objet de la présente vente est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la société "services Promotion Initiatives en Province de Liège".*

*La notion d'affectation économique a été précisée dans le préambule.*

*L'interdiction de donner partiellement ou en totalité au bien, une autre affectation est absolue sauf ce qui est précisé ci-après.*

*L'obligation de construire sur le bien des bâtiments dans un délai déterminé.*

*Article trois. -*

*L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien faisant l'objet de la présente convention dans un délai de deux ans un ensemble de bâtiments conformes au plan d'implantation du seize mai deux mille et approuvé par la S.P.I. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente. Sans préjudice au droit pour la S.P.I. d'exercer la faculté de rachat visée à l'article 6, la S.P.I. pourra, en cas d'inexécution de cette obligation, considérer la vente comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la vente, la S. P. I. n'est tenue qu'au remboursement du prix tel que stipulé à l'article 1, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. L'acquéreur sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La S.P.I. ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre de conserver le cas échéant, ces améliorations.*

*L'obligation d'exercer une activité économique déterminée*

*Article quatre.- L'acquéreur s'engage à exploiter dans l'immeuble à ériger sur le terrain vendu, l'activité définie par les parties, de la manière suivante: entreprise générale de construction.*

*Elle devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du dix-sept avril deux mille dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de la S.P.I. en sa séance du vingt-six mai deux mille. Cette activité devra être pleinement exercée dans le même délai de deux ans stipulé à l'article 3. L'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant est tenu de demander l'autorisation préalable à la S.P.I. pour tout changement significatif de l'activité exercée sur le bien vendu ou en cas de cessation totale ou partielle de cette activité. Cet engagement constitue une obligation essentielle du contrat.*

*La S.P.I. peut, le cas échéant, autoriser l'exercice d'une activité nouvelle et/ou renoncer à la sanction prévue par le contrat. Cette autorisation exceptionnelle et cette renonciation ne se présument pas et doivent faire l'objet d'une décision expresse de la S.P.I.*

*Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers*

Article cinq.- L'acquéreur pourra céder tout ou partie de bien vendu, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, avec l'accord préalable et écrit de la société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège » et sous la condition d'imposer au nouvel utilisateur du bien, le respect intégral de la présente convention.

La S.P.I. refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs définis au préambule de la présente convention et des objectifs généraux poursuivis par elle. La S. P. I. se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien vendu et si cette activité s'intègre le cas échéant, dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site. Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien doit obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la S.P.I. de respecter toutes les clauses de la présente convention, relatives à l'affectation économique grevant le bien vendu (article 2), à l'obligation de construire les bâtiments dans un délai déterminé (article 3 ) à l'obligation d'exercer l'activité économique déterminée par la convention (article 4) , à la cession de la propriété et de la jouissance (article 5) et à la faculté de rachat (article 6) . Ces clauses devront être intégralement reproduites dans la convention. Une copie de celle-ci doit être soumise à la S.P.I. sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation du présent article, l'acquéreur initial reste solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

#### Faculté de rachat

Article six.- La société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" ou la Région pourra, sur le pied de l'article 32 paragraphe 1 de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique, modifié en ce qui concerne la Région Wallonne par le décret du 15 mars 1990 publié au Moniteur Belge du 7 juin 1990, racheter le terrain et/ou le bâtiment au cas où l'utilisateur cesse l'activité économique ou au cas où il ne respecte pas les autres conditions d'utilisation. Le rachat s'opérera au prix du marché de l'immobilier. En aucun cas, ce prix ne peut dépasser celui qui est fixé par les Comités d'Acquisition d'Immeubles. Toutefois, moyennant l'accord de la S.P.I., l'acquéreur pourra revendre le bien, et dans ce cas, l'acte de revente devra reproduire les clauses visées aux articles 2, 3, 4, 5 et 6.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

Article sept. – Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans l'autorisation préalable de la venderesse.

Article huit. - L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien vendu que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité sera soumise à l'accord préalable de la venderesse. L'acquéreur s'engage à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties de la parcelle.

GARANTIE :

Article neuf.- La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit. L'acquéreur prendra le bien dans l'état ou il se trouve, sans aucune garantie au sujet des vices ou défauts apparents ou cachés, ni de contenances indiquées, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, sera au profit ou à la perte de l'acquéreur.

L'acquéreur déclare expressément connaître la qualité du sol et du sous-sol. Ainsi, il prendra le bien vendu en toute connaissance de cause et à ses risques et périls, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni aucune réduction de prix en raison de l'état du sol et du sous-sol.

(...)

SERVITUDES :

Article treize.- Le bien est vendu avec ses 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 sur titres réguliers ou sur la loi.

**Dans son courrier du 21 novembre 2025, la SPI a marqué son accord sur la présente revente** et impose également les conditions suivantes :

« Le projet d'acte devra impérativement reprendre :

1. Les conditions particulières de l'acte de vente de référence du 29 novembre 2000.

2. Les autres conditions décidées par le Bureau Exécutif :

a) L'obligation d'exercer l'activité économique suivante : service de voirie de la commune, à savoir accueil personnel, stockage, ateliers, garage véhicules.

b) Le montant de la transaction. La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 850.000 EUR (avec comme prix de référence du terrain en vigueur dans le parc 87,23 EUR/m<sup>2</sup>).

c) Respect de l'activité. En cas de changement d'affectation, VILLE DE WAREMME devra solliciter les instances de la SPI. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition et modifierait l'activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée

*comme suit : superficie du bien vendu x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 3.*

*d) VILLE DE WAREMME pourra céder tout ou partie du bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, en ce compris par la cession d'actions qui auraient pour effet de transférer la propriété de ce bien à un tiers, mais avec l'accord préalable et écrit de la SPI et sous les conditions suivantes :*

*- imposer le respect intégral des clauses du contrat initial au nouvel utilisateur du bien ;*

*- en cas de division du bien, fournir à la SPI gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de la SPI en vigueur à ce moment-là ;*

*- payer à la SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif est de 1.600 EUR HTVA pour toute cession à des tiers SANS changement d'activité ou 3.600 EUR HTVA avec changement d'activité, et 620 EUR HTVA pour les dossiers de location à des tiers, à indexer suivant l'indice des prix à la consommation*

*Toute autre occupation ne pourra s'envisager que moyennant l'autorisation écrite et préalable de la SPI ; le contrat d'occupation devra alors reprendre les conditions particulières de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité – qui serait réclamée par courrier recommandé – serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 130 EUR à indexer selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.*

*Pour exercer l'activité définie ci-dessus, l'acquéreur s'engage à maintenir le bien construit, déjà approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.*

*e) Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de dix mètres par rapport à la voirie, et de six mètres par rapport aux voisins.*

*f) Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage ; elles pourront être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles pourront également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.*

*g) Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres à partir de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.*

*h) L'obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc.*

*L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.*

*L'implantation de l'entreprise étant soumise à des conditions d'intégration particulières en termes d'aménagements, l'acquéreur reconnaît avoir reçu par courrier/courriel de la SPI daté du (...) - le document reprenant ces conditions, qu'il s'engage à respecter. Ce document précise les aménagements qui devront être réalisés. Afin d'assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie d'un montant de (... €) a été constituée par débit du compte ..... OU Afin d'assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie bancaire d'un montant de .....euros (.....€), exigible à première demande, a été émise par ..... en date du ....., sur ordre de l'acquéreur et au bénéfice de SPI, l'organisme financier garant étant tenu de payer cette garantie sans délai et sans pouvoir invoquer une quelconque exception tirée de la relation existant entre le donneur d'ordre et SPI.*

*Il est expressément convenu entre parties que :*

*1° l'acquéreur dispose d'un délai de trois ans à dater des présentes pour réaliser la totalité des aménagements conformément au programme défini par la SPI, sur lequel il a marqué son accord ;*

*2° en cas de non réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements, SPI se réserve le droit de faire appel à la garantie dont le montant sera conservé par elle à titre d'indemnité. Si les travaux d'aménagements sont réalisés par SPI, le montant de la garantie appelée par celle-ci viendra en déduction des travaux qui ont été réalisés par elle pour compte de l'acquéreur. Si les travaux sont réalisés par l'acquéreur lui-même, tardivement après appel à la garantie, le montant de celle-ci ne sera pas remboursé ;*

*3° dans ce contexte, SPI dispose d'une faculté de remplacement lui permettant de faire réaliser les travaux d'aménagement pour compte de l'acquéreur. Cette faculté de remplacement n'est pas subordonnée à l'urgence ou à une quelque autre condition que le dépassement du délai prévu pour la réalisation des travaux conformément au programme fixé par SPI. L'acquéreur, de manière irrévocable, autorise d'ores et déjà la SPI à accéder à la partie privative du terrain lui appartenant en vue de réaliser les travaux et à y installer le matériel de chantier nécessaire. Cette faculté de remplacement peut être exercée par SPI sans autorisation judiciaire préalable. Une fois les travaux réalisés, ils seront facturés à l'acquéreur qui devra rembourser SPI dans un délai de trente (30) jours calendrier. Passé ce délai, un intérêt de retard sera dû de plein droit sans*

*mise en demeure au taux prévu par la loi sur les retards de paiements en matière commerciale ;*

*4 ° préalablement à l'exercice de la faculté de remplacement, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l'acquéreur par l'envoi par SPI d'une lettre recommandée le mettant en demeure d'y remédier dans le délai de soixante (60) jours calendrier ;*

*5° en cas de réalisation conforme des aménagements, la garantie sera libérée à concurrence de 50% après vérification par SPI ou par toute personne mandatée par elle. La garantie restera appelable à concurrence de 50% ;*

*6° le solde sera libéré un an au plus tard après vérification de la reprise des plantations.»*

Par mail du 15 décembre 2025, la SPI a transmis à la Ville de Waremme le rapport des mesures paysagères relatif à la parcelle acquise. Ce rapport conclu que le site ne comporte aucune surface végétalisable. Par conséquent, aucune mesure paysagère n'est imposée à la Ville de Waremme qui ne doit donc effectuer aucun cautionnement de ce chef.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès, et/ou oppositions concernant le bien vendu ni envers des tiers. Est exclu de la présente subrogation le droit aux indemnités résultant de procès éventuellement en cours.

#### **SUPERFICIE DU BIEN**

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à cinq pour cent (5%), ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

#### **PANNEAUX PUBLICITAIRES**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un contrat de location pour **panneau publicitaire**.

#### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

\*Le vendeur déclare également que le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires et qu'il ne fait l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur.

#### **INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

L'intervention du notaire se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE – AR du 25/01/2001**

Les comparants sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé.

**Le vendeur remet ce dossier à l'acquéreur.\***

#### **CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE**

Dans le procès-verbal du 28 décembre 2025 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme ATECON asbl a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme. L'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal. Il reconnaît avoir reçu le procès-verbal.

L'acquéreur a été informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;

- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Sanctions (loi du dix mars mil neuf cent vingt-cinq – arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un)

*« Chapitre VIII. Dispositions pénales*

*Art. 24*

*Les infractions à la présente loi et aux règlements généraux pris en exécution de celle-ci seront punies d'un emprisonnement d'un à huit jours et d'une amende de 25 à 1000 [euros] ou d'une de ces peines seulement.*

*Les juges de paix (lire : tribunaux de police) connaissent de ces infractions et peuvent, en cas de circonstances atténuantes, réduire l'amende sans qu'elle puisse être inférieure à 5 [euros]. »*

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT (PEB) – AR du 28/11/2013**

Le notaire soussigné informe des prescriptions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 octobre 2011 relatif à la certification des bâtiments **non résidentiels** existants, entré en vigueur le 13 novembre 2011 et plus particulièrement de l'exigence d'un certificat PEB, sous réserve des exceptions légales ou réglementaires, lors de l'établissement d'un acte conférant un droit personnel de jouissance ou d'un acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel portant sur un bâtiment non résidentiel existant.

Toutefois, nonobstant l'entrée en vigueur dudit arrêté du Gouvernement wallon, en l'état de la législation wallonne en vigueur, cette obligation ne peut recevoir exécution effective vu que, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et que, d'autre part, il n'existe pas actuellement de certificateur agréé pour ce faire.

## **INFORMATIONS SUR LA SITUATION URBANISTIQUE – D.IV.99, 100, 105 et 105-1 du CoDTbis**

### Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de cet acte, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

L'acquéreur est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après 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.

### Renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Ville de Waremme, le 03 novembre 2025, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

*« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 08.10.2025 relative à un bien sis rue des Petits Gravelots 3 à 4300 Waremme, cadastré 1<sup>ère</sup> division, section B, n° 16 k, d'une superficie 2.368 m2 de et appartenant à la société CORECOs, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial:*

*Le bien en cause :*

*1° est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*2° n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;*

*3° est situé en zone d'activité économique industrielle au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 19.04.2010 et entré en vigueur le 8.11.2010 ;*

*Le bien en cause a fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés 1) par le Collège communal à Monsieur Caspers Michel pour la construction d'un hall industriel le 07/08/2000 et 2) par le Fonctionnaire délégué à Monsieur*

*Michel Caspers pour la construction d'un hall industriel (partie bureaux uniquement – partie du permis délivré en 2000 périmée) le 08/12/2010 ;*

*Le bien en cause ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisation ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;*

*Aucune infraction concernant le bien n'a été constatée.*

*Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement.*

*Le bien ne fait pas l'objet d'un permis de location.*

*Le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.*

*Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.*

*Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.*

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager.*

*Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine (Développement urbain).*

*Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.*

*Le bien est situé dans un périmètre de reconnaissance économique.*

#### ***Aléa d'inondation***

*Le bien n'est pas situé dans une zone à risques de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Meuse Aval adapté le 19 décembre 2013 par le Gouvernement wallon.*

#### ***Axe de ruissellement***

*La parcelle n'est pas traversée par un axe d'aléa d'inondation par ruissellement au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2013.*

#### ***Sous-sol***

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone de prévention rapprochée – éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine établie par A.M. du 24.12.2002. L'avis de la SWDE peut être sollicité pour toute demande de permis d'urbanisme.*

*Le bien n'est pas situé dans une zone de contraintes géologiques ou minières (phosphate). L'avis de la DGRNE – Division des Sous-sol sera sollicité pour toute demande de permis sur ce bien.*

*Le bien est situé dans une formation carbonatée (Craie de Hesbaye).*

*Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux. L'avis de la société FLUXYS sera sollicité en cas de demande de permis d'urbanisme.*

*Le bien n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols (BDES) visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.sol.environnement.wallonie.be/bdes>) ;*

#### ***Natura 2000***

*Le bien n'est pas situé à proximité ou 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.*

*Le bien n'est pas situé 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 sauvage.*

#### **Protection et classement**

*Le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine) ;*

*Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;*

*Le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques - expropriation) ;*

*Le bien n'est pas visé à la carte archéologique, au sens du Code wallon du Patrimoine. L'avis de l'AWaP sera demandé ainsi que celui du Fonctionnaire délégué en cas de demande de permis.*

#### **Epuration**

*Le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH « Meuse aval » adopté par AGW le 04.05.2006.*

*La voirie est équipée d'égout.*

#### **Equipement**

*Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

#### **Alignement**

*Le bien est concerné par un plan d'alignement approuvé par le STP du 15/12/1978.*

*Nous vous invitons à prendre contact avec le Service Technique Provincial, rue Ernest Solvay 11 à 4000 Liège afin de vérifier si ce plan d'alignement est toujours d'application pour le bien concerné.*

#### **Incendie**

*Nous insistons pour que vous vous assuriez que le bien fait l'objet d'un rapport prévention incendie favorable récent (particulièrement pour les commerces, immeubles de rapport et logements collectifs). Vous pouvez contacter la Zone de Secours Hebaye, rue Joseph Wauters 65 à 4280 Hannut pour obtenir cette information.*

#### **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.*

*Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.*

*La présente ne donne aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article D.IV.4 dudit Code.*

*L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis. Ce dernier est soumis à des règles de péremption.*

*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 réglementation 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.*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions 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 invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec la Société wallonne des eaux, Parc Industriel des Hauts Sarts, 2ème Avenue, 40 à 4040 Herstal et avec RESA, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège.»*

#### Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les actes ou travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien a fait l'objet des actes ou travaux suivants avec permis :

*1) construction d'un hall industriel suivant permis délivré par le Collège communal le 07/08/2000*

*2) construction d'un hall industriel (partie bureaux uniquement – partie du permis délivré en 2000 périmée) suivant permis délivré le Fonctionnaire délégué le 08/12/2010 ;*

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage d'entrepôt et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur s'engage à prendre seul en charge et à ses frais exclusifs toutes les conséquences généralement quelconques de toute infraction qui serait constatée à cet égard et qui lui serait imputable et, le cas échéant, à remettre à ses seuls frais les biens vendus en conformité avec ces lois et règlements.

Il est ici précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le vingt-et-un avril mil neuf cent soixante-deux ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDT);
- dix ans après leur achèvement, les actes et travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité pour autant que les conditions cumulatives visées à l'article D.VII.1/1 §1er du CoDT soient réunies (infractions mineures/non fondamentales).
- vingt ans après leur achèvement, les actes et travaux, autres que ceux visés au paragraphe 1er, réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité en vertu de l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT (infractions ordinaires/fondamentales).

Cette présomption irréfragable de conformité ne s'applique toutefois pas si les actes et travaux entrent dans une des six catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice en vertu de l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT (infractions majeures).

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du CICC.

Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT*bis*.

Déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire détenteur de la minute :

- copie de la réponse de la Ville de Waremme
- copie de l'article D.IV.4 du CoDTbis reprenant la liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme
- toutes les explications utiles quant aux actes et travaux dont il est question ci-avant.

L'acquéreur déclare qu'il entend donner au bien l'affectation suivante : accueil personnel, stockage, atelier et garages véhicules.

Tenant compte de la modification d'affectation qu'il entend donner au bien, il confirme avoir pris préalablement toutes informations utiles auprès des services compétents de la Ville de Waremme et dûment informé, il confirme sa volonté d'acquérir le bien et renoncer définitivement à tout recours à l'égard du vendeur quelle que soit la décision prise ultérieurement par les pouvoirs publics.

#### Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

#### **ZONES INONDABLES**

Le notaire déclare que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

#### **GESTION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL – MINES (DRIGM)**

Le bien n'est pas repris dans une zone soumise à la DRIGM et à une [Fiche d'Informations Sous-sol \(wallonie.be\)](#) (FISS).

#### **EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE**

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE**

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par un permis de location.

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

## **DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE**

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien, aucun droit de préemption conventionnel ou droit de préférence légal tels que :

- un périmètre de reconnaissance économique
- un périmètre d'aménagement du territoire
- un périmètre relatif au remembrement foncier

## **AUTORISATION DE LA SPI**

La vente a été autorisée par décision du conseil d'administration de la SPI du 21 novembre 2025.

## **GESTION ET ASSAINISSEMENT DU SOL – Décret du 01/03/2008**

### **I. Etat du sol : information disponible – titularité**

#### **A. Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 06 novembre 2025, énonce ce qui suit :

« *Situation dans la BDES :*

*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. ».***

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, le 26 novembre 2025, par courriel.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le cédant 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 des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

#### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

##### 1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : accueil personnel, stockage, atelier et garages véhicules.

##### 2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

Le vendeur 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.

#### **D. Information circonstanciée**

Le vendeur déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-avant.

#### **PERIMETRES VISES PAR L'ART. D.II.31 §2 du CoDTbis**

Le notaire instrumentant informe les parties :

- des articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDTbis dont il résulte que doivent être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.99, « si le bien est exposé à un risque d'accident majeur » (anciennement périmètre visé à l'article 136bis du CWATUPE, issu de la modification de l'article 85 du CWATUPE opérée par le décret du 8 mai 2008 ayant pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses)
- de l'article D.II.57 du CoDT qui stipule que « les prescriptions des plans peuvent impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction d'urbaniser au sens de l'article D.IV.2 ou de réaliser des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. »

Le notaire soussigné ajoute encore que :

- en vertu de l'article D.II.31 §2, la zone marquée de la surimpression « R.M. » est exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement.
- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir ;
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit : « Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, § 1er, du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des

personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, § 2, du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1er, alinéa 2, 2°, et 127, § 2, alinéa 4, du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement. »

A ce sujet, le vendeur déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes soit concerné par de telles mesures.

Après avoir pris connaissance des précisions reprises ci-dessus, les parties requièrent le notaire de recevoir le présent acte.

#### **CERTIBEAU**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBeau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBeau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBeau n'est pas obligatoire.

#### **CITERNE A MAZOUT – CITERNE A GAZ**

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à gaz.

Le vendeur déclare par ailleurs que ne se trouve dans l'immeuble vendu aucune **citerne à mazout**, souterraine ou de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

Mentions prévues par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

#### **PRIMES**

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- Primes énergie Wallonie ;
- Prime à la rénovation Wallonie.

Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

#### **CESSION – PRIMES ET ALLOCATIONS**

La convention actuelle peut avoir un impact sur l'octroi ou le maintien, entre autres, des allocations sociales, primes et subsides et ce pour les deux parties.

Le notaire soussigné a expressément signalé aux parties, préalablement au présent acte, l'importance de se renseigner davantage à cet égard auprès des instances compétentes.

#### **REGISTRE DES BENEFCES FONCIERS**

Il ressort de la consultation du registre des bénéfices fonciers effectuée par le notaire instrumentant en date du 11 mars 2026 sur le site internet WalOnMap que la parcelle décrite ci-dessus n'est pas reprise dans le registre.

Il en résulte que la parcelle n'est pas soumise à la taxe sur les bénéfices résultant de la planification.

#### **OBSERVATOIRE FONCIER WALLON**

Les comparants déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.

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

#### **DISPOSITIONS FISCALES**

##### **DECLARATION FISCALE**

L'article 203 du Code des droits d'enregistrement est lu aux comparants :  
« *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* ».

##### **REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Pas d'application.

##### **DECLARATION SUR L'HONNEUR RELATIVE AU TARIF AVANTAGEUX POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION PROPRE UNIQUE**

Pas d'application

##### **RESTITUTION POUR REVENTE**

Le notaire instrumentant a donné connaissance au vendeur des dispositions de l'article de l'article 212 du code des droits d'enregistrement relatives à la restitution éventuelle des droits d'enregistrement en cas de revente d'un bien dans les deux ans de l'acte d'acquisition avec droit d'enregistrement au taux plein.

La partie venderesse déclare ne pas être en mesure de bénéficier de cette restitution.

## **PLUS VALUE**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

## **EXEMPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DU DROIT D'ÉCRITURE.**

Le présent acte est exempté des droits d'enregistrement en vertu de l'article 161 2° du Code des droits d'enregistrement, et du droit d'écriture en vertu de l'article 21 1° du Code des droits et taxes divers, la présente acquisition ayant lieu **pour cause d'utilité publique.**

## **CLOTURE**

### **PROJET D'ACTE**

Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet d'acte depuis plus de 5 jours ouvrables, soit le 20 mars 2026 et que ce délai lui a été suffisant pour en prendre connaissance.

### **CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL ET CAPACITÉ DES PARTIES**

- Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste que ses état-civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts, n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur, n'être pas déclaré en faillite ou en réorganisation judiciaire, ni avoir obtenu ou sollicité un règlement collectif de dettes, et que le bien ne dépend pas d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire.

- *Conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse*, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National.

*Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire* le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil et/ou livret de mariage.

### **RESOLUTION DES CONFLITS**

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture ou l'exécution de cet acte donnent lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés sur la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

### **DECLARATIONS FINALES**

- L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée par la partie venderesse de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des

présentes.

- Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et/ou siège social respectifs.

- Article 9 de la loi de Ventôse. Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

#### **EXPEDITION DE L'ACTE**

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Le comparant a été informé de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via [www.naban.be](http://www.naban.be), soit via [www.myminform.be](http://www.myminform.be), soit via [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes). Le notaire soussigné attire l'attention du comparant sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Le comparant déclare que ces options sont suffisantes.

Le comparant déclare avoir été également informé que le notaire soussigné adressera une copie papier uniquement à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises).

#### **IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN**

Le comparant déclare avoir été informé qu'un coffre-fort numérique est mis à sa disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'il peut ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, le comparant aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (la source authentique des actes notariés - également à consulter par [notaire.be](http://notaire.be)).

#### **DONT ACTE,**

Fait et passé à Waremme, en l'Etude.

Date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire.