



**Wallonie**

Service Public

SPW Budget, Logistique  
Technologies de l'Information et  
de la Communication.  
Département des  
Comités d'acquisition  
Direction du Comité d'acquisition  
de MONS

Dossier n° 55040/2094/1

Répertoire n°

**20201090**

**PROMESSE D'ACQUISITION D'IMMEUBLE**

L'an deux mille vingt

Le *neuf octobre*

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

**D'UNE PART,**

Comparaissant devant nous :

Monsieur \_\_\_\_\_, né à Soignies,  
le neuf mai \_\_\_\_\_, tre-vingt-neuf, de nationalité belge, connu au  
registre national sous le numéro \_\_\_\_\_ célibataire, domicilié à

Monsieur \_\_\_\_\_, déclare qu'il n'a  
fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du  
Code civil.

Ci-après dénommé « le comparant ».

## **ET D'AUTRE PART,**

La **VILLE DE MONS**, identifiée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.656.808, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, Grand Place numéro 22, ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 63 du décret-programme du 21 décembre 2016, publié au Moniteur Belge du 29 décembre 2016, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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

### **PREAMBULE**

En date du 17 septembre 2020, le Comité d'acquisition de Mons a recueilli une promesse d'acquisition signée par  
et Madame ne pour le bien désigné ci-après.

La promesse d'acquisition a été notifiée à  
bénéficiaire d'un droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception le 17 septembre 2020.

Par lettre du 07 octobre 2020, Monsieur a fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption.

Dès lors, la promesse d'acquisition recueillie en date du 17 septembre 2020 par Monsieur et Madame  
vient caduque.

### **I. PROMESSE**

Le comparant déclare s'engager à acquérir du Pouvoir public, si ce dernier accepte de vendre, le bien désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

Le Pouvoir public, représenté par le fonctionnaire préqualifié, accepte cette promesse sans pour autant s'engager à vendre.

### **DESIGNATION DU BIEN**

#### **DESCRIPTION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE**

#### **SOIGNIES division 4 (anciennement THIEUSIES)**

#### **INS 55044**

Une parcelle sise au lieu-dit « LA SAISINNE », actuellement cadastrée comme terre, **55044\_A\_402\_P0000** pour une contenance de quatorze ares trente centiares (14 a 30 ca)

Une parcelle sise au lieu-dit « LA SAISINNE », actuellement cadastrée comme terre, **55044\_A\_408\_P0000** pour une contenance de cinquante-deux ares trente centiares (52 a 30 ca)

Ci-après dénommées « **le bien** »

## II. CONDITIONS

1) Si le Pouvoir public s'engage à vendre, le comparant lui paiera la somme de **dix-huit mille euros (18.000,00 €)** à titre de prix d'acquisition, ferme et définitif.

2) La présente promesse n'engage que le comparant ; elle n'est par conséquent pas cessible et ne se transmet pas non plus de plein droit aux ayants droit du comparant. Elle n'engage pas le Pouvoir public.

3) Un acompte sur ce prix sera versé par le comparant comme précisé ci-après, et le solde sur le compte du Pouvoir public dès que celui-ci aura signifié qu'il marque son accord de vendre au comparant en exécution d'une délibération du Conseil communal de la Ville de Mons.

4) Le comparant déclare être informé de l'existence d'un **droit de chasse** sur le bien vendu au profit de Monsieur domicilié à \_\_\_\_\_ octroyé par le vendeur en date du 01 octobre 2015.

5) A la garantie de l'exécution de sa promesse, le comparant s'engage à virer dans les dix jours calendrier, **5%** du prix d'acquisition, à savoir **neuf cents euros (900,00 €)** sur le compte **BE70 0912 1506 8025** du Comité d'acquisition de Mons, Rue du Jonquois 118 à 7000 Mons avec en communication « 55040/2094/1- VD – 5%PV ».

A défaut de paiement de la garantie dans ledit délai, le Pouvoir public pourra considérer la promesse d'achat comme caduque.

6) La présente promesse est valable pendant un délai de quatre mois à compter du paiement par le comparant de ladite garantie de 5% dans le délai et la forme déterminés ci-avant, et sera soumise à l'approbation du Pouvoir public.

Dès l'approbation par le Pouvoir public, le fonctionnaire instrumentant notifiera l'acceptation par le Pouvoir public au comparant.

Si la promesse d'achat du comparant n'est pas acceptée par le Pouvoir public dans le délai précité, le comparant ne sera plus tenu par sa promesse.

Cependant, le comparant ne pourra pas retirer sa promesse avant l'expiration du délai de quatre mois dont question ci-avant.

Si la signification d'acceptation par le Pouvoir public a lieu dans le délai et dans la forme prévue ci-avant, il y aura vente à la date de cette signification de telle sorte que, si le comparant reste en défaut de passer l'acte authentique, la promesse et la signification d'acceptation, ensemble, vaudront vente.

En cas de promesse d'achat devenue caduque, la garantie de 5% sera restituée au comparant.



Si le Pouvoir public marque son accord de vendre, la garantie de 5%, déjà versée par le comparant, viendra en déduction du prix de vente.

7) L'acte authentique de vente sera passé par un fonctionnaire du Comité d'acquisition dans le mois après paiement par le comparant :

- d'une **provision** de trois cents euros (300,00 €) pour les frais liés à la délivrance du bien (titre de propriété, enregistrement) sur le compte **BE70 0912 1506 8025** du Comité d'acquisition de Mons avec en communication « 55040/2094/1 – VD – provision » ;

- des **droits d'enregistrement** s'élevant à **deux mille deux cent cinquante euros (2.250,00 €)**, la vente étant soumise au taux de 12,5% sur le compte **BE70 0912 1506 8025** du Comité d'acquisition de Mons avec en communication « 55040/2094/1 – VD - frais » ;

- du **solde** du prix de vente, soit **dix-sept mille cent euros (17.100,00 €)** sur le compte **BE50 0910 0039 6618** de la Ville de Mons avec en communication « 55040/2094/1 – Vente biens fondations hors entité : Thieusies A402-A408 (95%) ».

#### 8) Sanctions :

Si le comparant, après avoir obtenu l'accord de vendre par le Pouvoir public, ne respecte pas une seule des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, le Pouvoir public pourra exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci.

Dans ce cas, une somme égale à cinq pour cent du prix, sera due par l'acquéreur en défaut, à titre de dommages et intérêts, laquelle somme sera prélevée sur la somme payée par le candidat acquéreur dont question ci-avant.

9) **En cas d'accord de vendre donné par le Pouvoir public**, la vente s'opérera aux conditions ordinaires de droit et en outre aux conditions suivantes, mentionnées dans l'acte authentique de vente à passer ultérieurement et reproduites ci-après en italique :

#### CONDITIONS DE LA VENTE

##### GARANTIE - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

##### ÉTAT DU BIEN - CONTENANCE

*Le comparant prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.*

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

#### SERVITUDES

*Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.*

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

#### RÉSERVE

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

#### DÉGATS MINIERS

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

#### SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

#### PUBLICITÉ

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

#### OCCUPATION - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - IMPÔTS

*Le bien vendu est occupé par Monsieur  
demeurant à \_\_\_\_\_ en vertu d'un bail  
à ferme conclu avec le vendeur en date du vingt et un septembre deux mille  
seize.*



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

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

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

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

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

Par courrier du vingt-trois avril deux mille vingt, le Comité d'acquisition de Mons a demandé à la Ville de Soignies les informations urbanistiques : celle-ci a répondu par courrier en date du sept mai deux mille vingt.

Le comparant déclare avoir reçu une copie de ce courrier lors de la présente promesse.

a) Il est fait mention :

que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983, qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité et en l'application de l'article D.IV.97.

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

b) Il est rappelé :

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



d'urbanisme ;

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

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

#### PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

#### ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

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

L'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols (BDES) établie par le Service Public de Wallonie relatif au bien objet des présentes, exigé en vertu de l'article 31 délivré par le Service Public de Wallonie le vingt-sept avril deux mille vingt, et portant références 10180343 mentionne que : cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

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

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

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

Le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
2. qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus ; qu'à sa connaissance, le bien n'a pas accueilli une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol du sens dudit décret, et le bien n'a pas fait l'objet d'une modification sensible du relief du sol (notamment remblai) ;
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret précité n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel ;

Pour autant que les déclarations du vendeur aient été faites de bonne foi :

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

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que ledit décret prévoit, en son article 23, §1er, qu'est un fait générateur de l'obligation de réaliser une étude d'orientation : la demande de permis d'urbanisme ou de permis unique sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les actes et travaux objets de la demande de permis impliquent soit la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13°, du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols, tels que des constructions nouvelles à ériger par l'acquéreur dans le cadre de la réalisation de son projet. Ces éventuelles obligations sont à charge de l'acquéreur.

### III.- DISPOSITIONS FINALES.

#### FRAIS.

Tous les frais des présentes et de l'acte authentique de vente seront à charge du comparant.

#### ELECTION DE DOMICILE.

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

#### CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

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

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

#### IDENTIFICATION

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir bien identifié le comparant au vu de sa carte d'identité.

#### DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE

Le comparant déclare :

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes dont la décision d'admissibilité rendrait indisponible son patrimoine ;

- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur provisoire ni d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ou en réorganisation judiciaire ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

**DONT ACTE.**

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

B. Melnick

[Signature]

COPIE CERTIFIEE  
CONFORME

Le Président

[Signature]

[Signature] [Signature]

100

Vertical line of text on the left margin, possibly a page number or index reference.

Faint, illegible text in the center of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Faint text in the lower middle section of the page.

Faint text in the lower middle section of the page.

Faint text at the bottom of the page.

Faint text at the very bottom of the page.