Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette commune a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 5 MARS 2025

PRESENTS : MM. J.DEVILLE, Bourgmestre-Présidente; M.CAPRASSE, M.KNODEN, F.MATHURIN, F.MARVILLE, C.FETTEN, J.GUILLAUME, P.CARA, C.CRINS, M.HUET, V.BERTE, F.KETTELLE, M.DEMASY, A.PIETTE, S.PLENNEVAUX, C.THEIS, F.GASPARD, Conseillers communaux;
J-Y.BROUET, Directeur général.

Projet de délibération

**OBJET : Transfert de l'Arsenal des Pompiers, rue de La Roche à Houffalize vers la zone de secours Luxembourg**
**Projet d'acte du Comité d'Acquisition - Actualisation**

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures et notamment les articles L1113-1 et L1122-30 ;

Vu l'article 135 §2 de la nouvelle Loi communale ;

Vu la Loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité civile ainsi que ses modifications ultérieures et plus particulièrement :

- Les articles 83 à 85 qui traitent des biens et revenus de la zone,
- Les articles 121 et 127 à 128 qui traitent de la Tutelle spécifique générale,
- Les articles 210 et 213 §2 qui traitent des transferts des biens des communes à la zone de secours ;

Considérant que les biens utilisés pour l'exercice des compétences de la zone de secours sont transférés de plein droit à la zone de secours en vertu de l'article 209/1 de la Loi précitée ;

Vu les articles 2, 6, 7, 11 et 12 de l'Arrêté royal du 10 novembre 2012 déterminant les conditions minimales de l'aide adéquate la plus rapide et les moyens adéquats ;

Vu la Circulaire ministérielle du 9 août 2007 relative à l'organisation des secours selon le principe de l'aide adéquate la plus rapide, complétée par la circulaire ministérielle du 1er février 2008 ;

Vu l'Arrêté royal du 19 avril 2014 et plus particulièrement le titre 3, chapitre 1er – Le patrimoine et la gestion ;

Vu l'Arrêté ministériel du 25 avril 2014 relatif aux fonctions administratives et opérationnelles minimales mises en place par les zones de secours ;

Vu l'Arrêté royal du 29 juin 2014 déterminant les critères pour fixer le plan du personnel opérationnel des zones ;

Vu l'article 116 du Décret du 17 décembre 2020 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2021, publié au Moniteur belge du 1er mars 2021 et entré en vigueur le 1er janvier 2021 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 20/04/2016 décidant le transfert de l'arsenal des pompiers (en ce compris le logement attenant) sis rue de La Roche n°48 à 6660 Houffalize vers le patrimoine de la Zone de secours Luxembourg et ce, sous réserve d'un acte authentique ; excluant le fonds de la parcelle cadastrée Houffalize, Division I, Section A, n°1172g ;

Considérant qu'il importe que la Zone de secours Luxembourg se rende propriétaire du terrain et des infrastructures sises Rue de La Roche n°48 à Houffalize ;

Considérant que le financement de ces dernières a été mutualisé via le système du "pot commun" ;

Considérant qu'elles ont été établies sur un terrain, propriété communale (le fonds) ;

Considérant que l'obtention d'un meilleur financement de la zone de secours et d'un meilleur service doit primer sur l'intérêt strictement financier de la Commune ;

Considérant dès lors que le transfert des bâtiments ne peut raisonnablement et dans l'intérêt général s'envisager sans le transfert du fonds ;

Considérant en effet que cet intérêt général doit primer sur les intérêts particuliers communaux ;

Vu dès lors la décision du Collège communal du 03/02/2020 de proposer au Conseil communal d'inclure dans la cession le terrain cadastré Houffalize, Division I, Section A, n°1172g, et de solliciter l'estimation des biens auprès du Département des Comités d'acquisition - Direction du Luxembourg ;

Vu l'estimation dressée par le Service Public de Wallonie, Département des Comités d'Acquisition, Direction du Luxembourg au montant de 625 000,00€ correspondant aux immeubles affectés au service de secours, sis rue de La Roche à Houffalize, Division I, Section A n°1172g, à savoir le terrain et les infrastructures en ce compris le logement attenant (conciergerie) ;

Vu la décision du Conseil communal du 03/02/2022 décidant :
Article 1er : De céder à titre gratuit à la zone de secours Luxembourg les immeubles affectés au service de secours, sis rue de La Roche à Houffalize, Division I, Section A n°1172g, à savoir le terrain et les infrastructures en ce compris le logement attenant (conciergerie).
Article 2 : D'approuver le projet d'acte, ci-annexé, dressé par le Département des Comités d'acquisition.

À la lumière des renseignements complémentaires fournis au Comité d'Acquisition ainsi que des résultats des recherches actualisées réalisées par le Département des Comités d'Acquisition – Direction du Luxembourg, le projet d'acte a été réévalué ;

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 14/02/2025;
conformément à l'article L1124-40, §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Receveur régional en date du 21/2/25 ;

Projet de délibération

**Sur proposition du Collège communal, le Conseil communal, après en avoir délibéré,**
**Par oui, non, abstentions,**
**DECIDE**

Article 1 : D'approuver le projet d'acte actualisé, ci-annexé, dressé par le Département des Comités d'acquisition.

Article 2: De mandater le Département des Comités d'acquisition – Direction du Luxembourg pour la passation de l'acte de cession et la représentation de la Commune de Houffalize conformément à l'article 116 du Décret du 17 décembre 2020, publié au Moniteur belge du 1er mars 2021 et entré en vigueur le 1er janvier 2021.

FAIT EN SEANCE PUBLIQUE, DATE QUE DESSUS :
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général,
(s)J-Y.BROUET

La Présidente,
(s)J.DEVILLE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur Général,
J-Y.BROUET

La Bourgmestre,
J.DEVILLE

Projet de délibération

£

**Service Public**
SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
**Direction du Comité d'acquisition**
**du LUXEMBOURG**
---
BCE n° 0316.381.138
ES: O7110600

Dossier n° 82014/301/1
Répertoire n°

# ACTE DE CESSION D'IMMEUBLE SANS STIPULATION DE PRIX

L'an deux mille vingt-cinq.
Le

Nous, Julie BAONVILLE, Commissaire au Service Public de Wallonie, SPW Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition du Luxembourg, agissant en vertu des articles 215 et 216 de la loi du 15 mai 2007 relative à la Sécurité Civile, actons la convention suivante intervenue entre :

**D'UNE PART,**

La **VILLE DE HOUFFALIZE** identifiée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0206.700.862, dont les bureaux sont situés à 6660 Houffalize, Rue de Schaerbeek numéro 1,

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 52 du Décret-programme du 18 décembre 2024 portant des mesures diverses en matière d'emploi, de formation, d'économie, d'industrie, de recherche, d'innovation, de numérique, d'environnement, de transition écologique, d'aménagement du territoire, de travaux publics, de mobilité et de transports, d'énergie, de climat, de tourisme, d'agriculture, de nature et de forêt, de pouvoirs locaux et de logement, entré en vigueur le 1er janvier 2025 et en cours de publication au Moniteur belge et en exécution d'une délibération du Conseil Communal du 3 février 2022 dont une expédition certifiée conforme restera ci-annexé.

Ci-après dénommée « **le Pouvoir Public** » ou « **le cédant** ».

**ET D'AUTRE PART,**

Comparaissant devant nous :

**LA ZONE DE SECOURS LUXEMBOURG,** dont le siège social est établi à 6700 ARLON, Place Léopold Ier numéro 1, numéro d'entreprise 0500.932.447, instituée par la loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité civile, publiée au Moniteur belge du 31 juillet 2007 et par l'arrêté royal du 2 février 2009 déterminant la délimitation territoriale des zones de secours ;

Ici représentée par le Collège de zone, soit par :

- Monsieur **Vincent MAGNUS**, Bourgmestre d'Arlon, Président du Conseil et du Collège domicilié à 6700 Arlon, Avenue de Longwy numéro 230.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil de Zone en date du 27 février 2019.

- Monsieur **Stéphane THIRY**, Commandant de la Zone, domicilié à 6870 Saint-Hubert, route de Poix numéro 40.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil de Zone en date du 24 juillet 2017, dont le mandat a été renouvelé aux termes d'une délibération des Collège et Conseil de Zone du 14 juin 2023.

Agissant conjointement en exécution d'une décision du Conseil de Zone du 4 mai 2022, dont un extrait certifié conforme restera ci-annexé.

Ci-après dénommée « **la Zone de Secours** » ou « **le cessionnaire** » ou « **le comparant** ».

## CESSION

Le Pouvoir public cède à la Zone de Secours, qui accepte, le bien désigné ci-dessous, à savoir les terrains et les infrastructures visés à l'article 215 de la loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité civile, aux conditions indiquées dans le présent acte.

## COMMUNE DE HOUFFALIZE - PREMIÈRE DIVISION - HOUFFALIZE

La parcelle cadastrée comme bâtiment administratif, rue de la Roche 47/49, section A numéro 1172 G P0000 pour une superficie totale de vingt et un ares septante centiares (21a 70ca).

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartient à la Ville de Houffalize depuis plus de trente ans.

## II.- BUT DE LA CESSION

La cession a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en exécution de l'article 215 de la loi du 15 mai 2007 relative à la sécurité civile, publiée au Moniteur belge du 31 juillet 2007.

## III.- CONDITIONS

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Pouvoir public garantit le cessionnaire 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 Pouvoir Public que dans le chef des précédents propriétaires.

SERVITUDES

Le cessionnaire 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 comparant déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude et/ou condition particulière qui grève le bien et que lui-même n'en a conféré aucune.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE - BORNAGE

Le bien est cédé dans l'état où il se trouve, bien connu du cessionnaire.

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 cessionnaire.

S'il y a lieu, l'abornement du bien cédé, le long des propriétés restant appartenir au Pouvoir public, se fera aux frais du cessionnaire. 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.

RESERVE

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 cession et sont réservés à qui de droit.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

Le cessionnaire 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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

ASSURANCE

Le Pouvoir public déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes auprès de la compagnie Ethias sous le numéro de police 38.123.130

Conformément à l'**article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances**, la garantie accordée par cette police est acquise au cessionnaire pendant trois mois à compter de ce jour. Le cessionnaire ne pourra cependant s'en prévaloir au-delà de la date d'échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s'en prévaloir s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.

## IV.- OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

Le Pouvoir public déclare que le bien est occupé par le SRI pour la partie caserne et que le logement attenant (conciergerie) est libre d'occupation.

La Zone de Secours aura la propriété du bien à dater de ce jour. Il en aura la jouissance à compter du même moment.

Elle supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à partir de ce jour.

## V.- PRIX

La cession est consentie et acceptée sans stipulation de prix.

## VI. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

### I. 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 », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse,
- 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 cédant confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Houffalize le 16 décembre 2024 et qui resteront annexés aux présentes.

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

### A. Information circonstanciée du cédant

• Le cédant déclare à propos du bien que:

#### 1. Aménagement du territoire et urbanisme - Règles et permis

##### *a) Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT*

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement et, le cas échéant, par le schéma de structure communal, est la suivante :
zone d'habitat.
- le bien est concerné par le Schéma de développement de l'espace régional, à savoir : au niveau du Schéma de Développement de l'Espace Régional approuvé par le Gouvernement wallon en mai 1999, l'autoroute E 25 reliant Rotterdam à Milan via Liège et Luxembourg constitue un axe majeur de transport inscrits dans le réseau routier européen. Le bien en question se situe dans la région agro-géographique ardennaise. Il pourrait être tenu compte des études et des recommandations du SDER dans le cadre de dossiers importants, notamment révision du plan de secteur, élaboration d'un Programme Communal d'Aménagement et de Plans Communaux d'Aménagement, … ;
- le bien se situe sur le territoire ou la partie du territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- Règlement général sur les bâtisses ouverts au public ou à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

- le bien se situe sur le territoire communal où le guide communal d'urbanisme approuvé par les Arrêtés Ministériels du 18 septembre 1996 et du 30 juin 1999 et réputé approuvé par la Région Wallonne le 1er février 2005 est applicable ;

Au niveau du GCU, le bien en cause se situe dans l'unité urbanistique n° U.U.3.
Nous attirons votre attention sur la section I (De la division parcellaire en vue d'y construire ou d'en céder un volume construit, à l'usage d'habitation) de l'unité urbanistique situé en zone d'habitat qui stipule :

*Section I de l'unité urbanistique n° 3*

*« La division parcellaire résulte d'une division de bien ou du lotissement.*
*Les limites parcellaires seront établies en tenant compte ou en maintenant la trame parcellaire ainsi que les éléments naturels et physiques existants (structure bocagère, alignement d'arbres, talus, cours d'eau, ...).*
*Lors d'une modification du tracé parcellaire et en l'absence de références précitées, les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement seront de 20 mètres au moins, cette largeur minimale n'est pas d'application pour les constructions bi-mitoyennes.*
*La superficie minimale des parcelles sera de 10 ares. »*

- le bien se situe sur le territoire communal où une ligne de conduite concernant la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings) arrêtée par le Collège Communal en date du 08 mai 2023 et modifiée en date du 12 mars 2024 est applicable ;
- le bien est inclus, sur base de la directive CEE – 79/409/CEE, dans la périmètre repris en zone de protection spéciale (ZPS) ; pour information, ces zones contiennent des noyaux avec restrictions diverses.

### *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, sauf un permis d'urbanisme (PU 51/1983) délivré le 21 décembre 1983 pour la construction de l'arsenal des pompiers.

### 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, ni 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 (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) ;

### 4. Zones à risque

- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, à l'exception de ce qui est dit ci-après, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines ou le risque sismique.

- le bien est repris en aléa très faible dans la cartographie des aléas d'inondation ; l'acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site http://geoapps.wallonie.be/inondations;

### 5. État du sol - information – garantie

Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que:

**A. Informations générales :**

1. En vertu du Décret du 01 mars 2018 (en abrégé DGAS) relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, **la présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, **pourrait donner lieu à différentes obligations**, 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.

2. Pareilles obligations peuvent être imposées, suivant un **mécanisme de responsabilités en cascade :**

- à l'auteur (présumé) de la pollution du sol, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
- à défaut, à l'exploitant, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
- à défaut, à l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire ou le bénéficiaire du contrat de leasing *(lessee)*, qui jouit d'une maîtrise effective du terrain, pour autant qu'un tel démembrement de propriété existe ;
- à défaut, le propriétaire du terrain.

3. Les **faits générateurs** déclenchant pareilles obligations étant :

- La soumission volontaire, au sens de l'article 22 du Décret ;

- La demande d'un permis d'urbanisme, permis unique ou permis intégré sur un terrain renseigné dans la base de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué impliquant soit :

1°) la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D IV.4, alinéa premier, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;

2°) un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

- La cessation de l'installation ou de l'activité visée, le terme du permis ou de la déclaration l'autorisant, le retrait définitif de permis l'autorisant, l'interdiction définitive de la dite installation ou activité, ainsi que la faillite ;
- Le dommage environnemental affectant les sols au sens de l'article D.94, 1°, c) du Livre 1er du Code de l'environnement ;
- La décision de l'autorité administrative en cas d'indications sérieuses d'une pollution des sols dépassant ou risquant de dépasser les valeurs seuils (ou les concentrations de fonds lorsque ces dernières sont supérieures aux valeurs seuils).

4. **Exceptions** visées par l'article 23 §§ 2 et 3 du décret précité :

Toutefois, **ces obligations ne s'appliquent pas aux demandes de permis** :

- ayant pour objet principal la réalisation d'un réseau de distribution, de production ou d'assainissement d'eau, d'électricité ou de gaz, de télécommunication, de téléinformatique, de télédistribution ou de transport de gaz, d'électricité ou de fluide;
- ayant pour objet principal la réalisation de travaux de voiries;
- concernant un établissement temporaire au sens de l'article 1er, 4°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et dont la durée d'exploitation continue n'excède pas un an.

- Le Gouvernement peut arrêter une liste des actes et travaux auxquels, en raison de leur nature ou de leur ampleur, le paragraphe 1er ne s'applique pas. Seraient ainsi **exemptés** :

- le placement d'installations fixes non destinées à l'habitation et dont l'appui au sol assure la stabilité,
- la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage ou placement d'une installation fixe incorporée au sol ou ancrée au sol pour autant que la construction ou l'installation soit non destinée à l'habitation, ait une emprise au sol inférieure à 40m², qu'il n'y ait pas d'excavation de sol, qu'il n'y ait pas d'imperméabilisation du sol,
- les modifications sensibles du relief du sol sur moins de 40m² et maximum 50 centimètres par rapport au niveau du terrain
- le défrichage ou la modification de végétation au sens de D.IV.4, alinéa 1er, 13° du CoDT sur moins de 20m² ou boisement dans le cadre d'un phytomanagement.

5. Pour autant :

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;
- de même, est discutée en droit des contrats, la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le cédant - non professionnel de l'immobilier - à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation, pour pouvoir valablement formuler des déclarations quant à l'état de celui-ci.
- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention sur le fait que l'article D.IV.89 du CoDT prévoit la possibilité de suspension du permis d'urbanisme ou d'urbanisation délivré lorsque les obligations du décret sols doivent être réalisées, jusqu'à l'approbation d'une décision d'approbation des études ou du projet d'assainissement. Cette dernière disposition ne s'applique toutefois pas à la demande de permis unique.

B. **Informations spécifiques**

- Conformément à l'article 31 dudit Décret, la cession de tout terrain (bâti ou non-bâti) ou de tout permis d'environnement oblige le cédant à obtenir, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un **extrait conforme de la banque de données de l'état des sols**, et informer immédiatement le cessionnaire de son contenu.
- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 décembre 2024, qui restera ci-annexé, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« *LE PERIMETRE SURLIGNE DANS LE PLAN CI-DESSOUS EST-IL :*

- *REPRIS A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL ET/OU A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (art. 12 §2, 3) ?: Non*
- *CONCERNE 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.*

*MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCÉDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL ( art. 12§2, 3) :*

*Néant*

*MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS PRÉSENTANT UN RISQUE POUR LE SOL ( art. 12§2, 3) :*

*Néant*

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (art. 12§4) : Néant.* »

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il **a informé le cessionnaire, avant** la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que ce dernier déclare reconnaitre.
- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il **ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s)**, et notamment que :
- l'examen visuel du bien ne fait apparaître aucun indice de substances polluantes ;

- aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour, à l'exception le cas échéant du contenu de l'extrait de la BDES précité ;
- il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

**C. Déclaration du Pouvoir public quant à la titularité d'obligations au sens du Décret**

• Le cédant confirme, au besoin, qu'il **n'est pas** titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations susvantées, telles qu'énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

**D. Déclaration de destination des parcelles**

• Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le Décret sols wallon, dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations visées plus avant, sont modulées suivant la destination qui est donnée aux parcelles concernées, selon que ces destination sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ».

• Interpellé à propos de la **destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s) sous l'angle de la police administrative de l'état des sols**, le cessionnaire déclare qu'il entend affecter les parcelles cédées aux usages détaillés dans la clause « II. BUT DE LA CESSION », destination inchangée.

**E. Possibilité de soumission volontaire au Décret sols wallon**

Les parties se déclarent informées de la possibilité, visée à l'article 22 du Décret sols wallons, de se soumettre volontairement aux obligations susvantées, le cas échéant en se limitant à une ou plusieurs des obligations visées à l'article 19, et sans préjudice des articles 29, §1er alinéa 1er, 1° et 31, §6 alinéa 2.

## 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;
- Le bien fait partie du Parc naturel des deux ourthes.

## 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,

- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Pour la partie résidentielle, le cédant déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20171023017497 établi par PIGNON Emeline, certificateur PEB agréé, numéro CERTIF-P2-02012, le 23 octobre 2017;

Il remet aux présentes (l'original de ce certificat au cessionnaire qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature du présent acte.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

Pour la partie non résidentielle, Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non-résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

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 notamment cette situation de force majeure.

**B. Données techniques – Équipements**

Le cédant déclare en outre que :

- le bien est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau et est repris au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers).
- le bien bénéfice 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.

**C. Formalités liées à la cession - Changement d'exploitant**

Le fonctionnaire instrumentant a porté à la connaissance des parties l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement selon lequel :

« § 1 Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la

même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique. § 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement. § 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne. § 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».

Au vu de cette information, les parties s'engagent à accomplir ladite notification sans délai.

**D. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

Le cédant 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 cédant déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement mais il fait l'objet d'une déclaration de classe 3.
En conséquence, il y a 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 cessionnaire 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 m2, 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 cédant, 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 cessionnaire déclare avoir été informé de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge.
Le cédant signale à ce propos que le bien vendu est équipé d'une citerne à mazout d'une contenance de *(*au moins 3.000 L*), de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois s'appliquent audit bien
Le cédant remet à l'instant au cessionnaire, qui le reconnait, le procès-verbal de contrôle CERTITANK du 13 juin 2024 et la déclaration requise au service de l'urbanisme de la commune.
Les parties s'engagent à faire le nécessaire après la signature des présentes afin de porter à la connaissance de la commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (article 60 du décret du 11 mars 1999).
A défaut, le cédant pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

**E. 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, 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 cédant 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 ;
- un réservoir à gaz ;
- 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, conformément à

l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le cédant a répondu par la négative.

**REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Eu égard au but susdécrit de la présente cession portant en partie 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 cédant remet au Pouvoir public le rapport de la visite de l'installation électrique par Vinçotte le 19 mars 2024, et certifie que cette installation n'a subi depuis ni changement important ni extension notable.

Le rapport conclut que l'installation électrique est non conforme aux prescriptions du R.G.I.E. Une visite complémentaire est à exécuter par le même organisme dans un délai de 18 mois après signature de l'acte authentique.

## VII.- DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Tous les frais des présentes sont à charge du cessionnaire.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Pouvoir public déclare dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Pouvoir public et le cessionnaire font élection de domicilie en leurs bureaux respectifs.

**DROIT DE PREEMPTION**

**En cas de vente par le cessionnaire aux présentes de tout ou partie des immeubles objet des présentes, que cette vente ait lieu de gré à gré ou par adjudication publique, les parties conviennent que le cédant aux présentes bénéficiera d'un droit de préemption, aux conditions suivantes :**

**1. S'il s'agit d'une vente de gré à gré, le cessionnaire aux présentes préviendra le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle est joint un exemplaire du compromis de vente et lui consentira la préférence à prix égal. Le cédant aura trente (30) jours francs à dater de la réception par lui de ladite lettre recommandée pour répondre par la même voie, qu'il exerce ou non son droit de préemption. En l'absence de réponse dans ledit délai, il sera censé abandonner l'exercice de ce droit.**

**2. S'il s'agit d'une adjudication publique, le cessionnaire et le notaire instrumentant seront tenus, chacun, de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, au cédant, au moins trente (30)**

**jours à l'avance, le lieu, la date et l'heure de la vente. L'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que le cédant n'exerce pas son droit de préemption. Après la dernière enchère, le notaire instrumentant interrogera le cédant pour savoir s'il exerce ou non son droit de préemption. Le cédant absent à la vente publique sera censé renoncer à son droit de préemption.**

**DONT ACTE.**

Passé à *.

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.