



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 25 MARS 2024

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,
Monsieur Kévin GOOSSENS, Madame Christine BODART, Madame Marie-
Luce SERESSIA, Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSER,
Monsieur Eddy SARTORI, Monsieur Emmanuel GILLET, Conseillers communaux;
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;
Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN;

11.5. OBJET : LANDENNE : rue de Velaine - Vente par la Ville d'ANDENNE d'un terrain communal à bâtir au profit des sociétés IMMO CONSEILS et IMMOBILIERE DU BLANC RY - Approbation du projet d'acte

Le Conseil communal,

En séance publique,

VU le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-30, L 1124-40, L1222-1 et L 3221-5 ;

VU le règlement communal, adopté en date du 26 février 2010, fixant la procédure d'aliénation de gré à gré des immeubles communaux, tel que modifié par délibération du 3 mars 2011 ;

VU la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

CONSIDERANT que la Ville d'ANDENNE est propriétaire d'une parcelle de terrain sise à rue de Velaine, à LANDENNE, et cadastrée sous section B, numéro 323/C ;

CONSIDERANT que cette parcelle est pour partie reprise en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de HUY-WAREMME ;

VU le plan de mesurage et de division établi le 15 octobre 2021 par Monsieur Vincent MARCHAL, Géomètre expert immobilier à EMINES, déterminant les limites du lot A situé en zone d'habitat à caractère rural et destiné à être urbanisé, pour une superficie mesurée de 1 hectare 63 ares 49 centiares, et repris sous teinte ocre audit plan, et du lot B situé en zone agricole et destiné à être conservé par la Ville d'ANDENNE, pour une superficie mesurée de 2 hectares 08 ares 03 centiares et repris sous teinte bleue audit plan ;

CONSIDERANT qu'il est de bonne gestion d'envisager la vente du lot A précité à charge d'y construire des logements dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées ;

CONSIDERANT qu'il convient de veiller à respecter les principes d'égalité, de non-discrimination et de motivation dans le cadre de l'opération de valorisation patrimoniale envisagée ;

VU l'estimation du terrain destiné à être vendu établie en date du 30 août 2021 par Maître Mathéo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, lequel a estimé la valeur vénale de ce terrain à bâtir à 1.500.000 euros ;

VU sa délibération du 22 novembre 2021 portant décision de principe de mise en vente au plus offrant, pour un prix minimum de 1.500.000 euros, du terrain communal précité et arrêt du cahier des charges devant régir la vente de ce bien ;

ATTENDU que le Collège communal a procédé à une publicité sur le site internet de la Ville

d'ANDENNE, à l'insertion d'un avis dans le quotidien SUD PRESSE et a procédé à l'affichage d'un avis sur les lieux et aux valves du Centre administratif, en vue de la mise en vente de ce terrain communal à bâtir ;

ATTENDU que les offres devaient parvenir à la Ville d'ANDENNE au plus tard le lundi 10 janvier 2022, à 15 heures ;

ATTENDU que, dans le cadre de cette procédure de mise en vente, une seule offre a été déposée, émanant des S.P.R.L. IMMO CONSEILS et IMMOBILIERE DU BLANC RY, de LIMELETTE, d'un montant de 1.500.000 euros ;

ATTENDU que le Collège communal, en séance du 14 janvier 2022, a pris connaissance de cette offre et a estimé que le prix de vente offert par les S.P.R.L. IMMO CONSEILS et IMMOBILIERE DU BLANC RY, pour l'achat du terrain communal précité, est satisfaisant ;

QU'en l'occurrence, le Collège communal ne voit pas d'objection à ce que la vente intervienne au profit de ces deux sociétés, sur base d'une division du terrain à réaliser par lesdites sociétés et à leurs frais exclusifs, antérieurement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente ;

QUE lesdites sociétés souhaitent user de la faculté qui leur est offerte de poursuivre l'acquisition du bien sous la condition suspensive de l'octroi en leur profit du permis d'urbanisme nécessaire à la construction de logements en l'endroit ;

VU sa délibération du 31 janvier 2022 portant décision définitive de vente par la Ville d'ANDENNE au profit de la S.P.R.L. IMMO CONSEILS et de la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU BLANC RY, à LIMELETTE, de ce terrain, pour le prix principal de 1.500.000 euros ;

VU le compromis de vente signé avec lesdites sociétés en date du 25 février 2022, qui ont déclaré acquérir le bien à concurrence des lots 1 à 8 pour la S.P.R.L. IMMO CONSEILS et à concurrence des lots 9 à 16 pour la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU BLANC RY, étant entendu que la répartition de ces lots entre les deux sociétés pourrait être revue avant la signature de l'acte authentique ;

ATTENDU que ce compromis a été signé sous la condition suspensive de la délivrance aux acquéreurs d'un permis d'urbanisme définitif (exempt de tout recours) pour un ensemble de constructions groupées conforme à la destination de la zone, avec paiement d'un acompte correspondant à 10 % du prix susvanté ;

VU le permis d'urbanisme délivré le 10 mars 2023 à la S.P.R.L. CONCEPT CONFORT pour la réalisation d'un complexe résidentiel comprenant 8 maisons unifamiliales et 56 appartements ;

VU le projet d'acte établi conjointement par Maître Olivier BONNENFANT, Notaire à WARSAGE, et par Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE ;

VU les pièces versées au dossier,

ARRETE PAR 19 OUI (PSD@ ET MR) ET 8 ABSTENTIONS (AD&N) :

Article 1^{er} :

Approuve sans rien en excepter le projet d'acte de base urbanistique et de vente établi par Maître Olivier BONNENFANT, Notaire à WARSAGE, textuellement reproduit ci-dessous :

« ACTE DE BASE URBANISTIQUE et VENTE

L'an deux mille vingt-quatre

Le vingt-huit mars

A Andenne, en l'étude.

Devant Maître Matheo DEMAERSCHALK, notaire à Andenne, substituant son confrère, Maître Olivier BONNENFANT, notaire à Dalhem (Warsage), territorialement empêché,

1. DEPOT DU PERMIS D'URBANISME

ONT COMPARU

La "**VILLE D'ANDENNE**" ayant son siège à 5300 Andenne, Place du Chapitre 7, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0207.258.514.

Ici représentée par son Collège communal, pour et au nom duquel agissent aux présentes : Messieurs Claude Eerdekens et Ronald Gossiaux, élisant domicile Place des Tilleuls 1A à Andenne, en leur qualité respective de Bourgmestre et de Directeur général, en exécution d'une délibération du Conseil communal de la Ville d'Andenne du

■ Propriétaire du terrain

Laquelle, conformément à l'article D.IV.101 du CoDT, nous a requis de dresser l'Acte de base urbanistique de l'Ensemble immobilier plus amplement décrit ci-après.

INTERVIENT EGALEMENT AU PRESENT ACTE :

La société à responsabilité limitée « **CONCEPT CONFORT** », ayant son siège à 1342 Limelette, rue du Blanc Ry, 167, inscrite à la banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0821.305.730, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe Tilmans, Notaire à Wellin, en date du dix décembre deux mille neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du quatorze décembre suivant, sous le numéro 09305392 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Bonnenfant, à Warsage, en date du 28 décembre 2023, publié aux Annexes du moniteur Belge du vingt février deux mil vingt-quatre, sous le numéro 24363053.

--- Ici représentée par Monsieur/Madame *****, collaborateur/collaboratrice de l'étude du notaire Mathéo DEMAERSCHALK, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Mathéo DEMAERSCHALK, en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Olivier BONNENFANT, notaire à Warsage, en date du 14 mars 2024. 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.

La société CONCEPT CONFORT intervient au présent acte en qualité de demandeur et titulaire du permis d'urbanisme.

La société CONCEPT CONFORT déclare :

- Qu'elle est à l'initiative de l'urbanisation à intervenir ;
- Qu'elle est responsable de l'urbanisation à intervenir ;
- Qu'elle est seule responsable des charges d'urbanisme prévues au permis et de toutes les conséquences du permis ;
- Qu'elle est responsable et à l'initiative du cautionnement intervenu dans le cadre de la délivrance du certificat visé à l'article D.IV.74 du CoDT.
- Qu'elle dispense la Ville d'Andenne de toute responsabilité par rapport à cet acte de dépôt. En effet, la Ville d'Andenne intervient au présent acte uniquement en sa qualité de propriétaire actuel. Elle doit donc signer l'acte de dépôt du permis car la parcelle objet du permis lui appartient toujours actuellement.
- Qu'elle supporte les frais de cet acte de dépôt.

L'Ensemble immobilier est couvert par un permis d'urbanisme de constructions groupées délivré par la Ville d'Andenne en date du 10 mars 2023, registre permis d'urbanisme n°PUR-2022-0019, n° Urbanisme 2023/URB/vc/23.

Description de l'Ensemble immobilier

La Ville d'Andenne est propriétaire du terrain ci-après décrit :

VILLE D'ANDENNE, 10^{ème} division, LANDENNE

Une parcelle de terrain située à front de la rue de Velaine, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B, numéro 323CP0000, d'une superficie totale selon cadastre de trois hectares quatre-vingt-un ares (3 ha 81 a 00 ca).

L'urbanisation envisagée ne concerne qu'une partie du terrain, visée aux plans annexés au permis, d'une surface d'un hectare soixante-trois ares quarante-neuf centiares (1ha 63 a 49 ca), reprise sous couleur ocre (lot A) au plan de mesurage établi par le géomètre Vincent Marchal, d'Emines, en date du 15 octobre 2021, annexé au permis.

Ce plan a été déposé au cadastre sous le numéro 92410/10281. Ce lot A a reçu le numéro B323HP0000 comme identifiant parcellaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

La Ville d'Andenne déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur BOLLY

Gustave Gilles Charles et son épouse Madame MONJOIE Hélène Ghislaine Marie, aux termes d'un acte de vente reçu par le bourgmestre de la Ville d'Andenne, Monsieur Claude EERDEKENS le 18 septembre 1978, transcrit à la Conservation des Hypothèques de Namur le 3 octobre suivant, volume 8828, n° 27.

Statut administratif simplifié

• Le comparant déclare à propos de l'Ensemble immobilier qu'en sus du permis dont question aux présentes :

1) Urbanisme :

Les renseignements urbanistiques délivrés par la Ville d'Andenne en date du 22 février 2024 reprennent les informations suivantes :

« 1. Le bien en cause ne comprend pas d'habitation

Parcelle concernée	<p>Division : ANDENNE 10 DIV/LANDENNE/ Section : B Numéro : 323/C Surface calculée : 381.33 ares Adresse de la parcelle (Source : Cadastre) Les Baïas A Houssois, Andenne</p>
Plan de secteur	<p><u>Nom du plan du secteur d'aménagement</u> : HUY-WAREMME</p> <p>2 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (49% soit 187.83 ares) Agricole (51% soit 193.50 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u> Canalisations</p>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GRU – Anciennement Zones protégées en matière d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non</p> <p>Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui</p> <p>Libellé : Andenne Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</p> <p>Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : Oui</p> <p>Libellé : Andenne Historique dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</p> <p>Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non</p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non</p> <p>Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui</p> <p>Libellé : Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings.</p>

	<i>Historique dossier : arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté))</i>
Schéma de Développement Communal	<i>Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non</i>
Rénovation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non</i>
Revitalisation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non</i>
Sites à réaménager (SAR)	<i>Parcelle située dans un SAR : Non</i>
Périmètre de reconnaissance économique	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
Schéma d'Orientation local	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>
Périmètre de remembrement urbain	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
Permis d'Urbanisation	<i>Parcelle située dans un lotissement : Non</i>
Parc naturel	<i>Parcelle située dans un parc naturel : Non</i>
Zones d'assainissement	<i>3 type(s) de zone(s) = Collectif (RAC), Collectif (RAC), Collectif (RAC)</i>
Aléa d'inondation	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
Canalisation de gaz Fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non</i>
Liste des arbres et haies remarquables	<i>Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haies remarquable se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</i>
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	<i>Sélection située dans un PIP : Oui Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Oui</i>
Zone Natura 2000	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Zone Natura 2000 (100m)	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Servitudes (Source : Cadmap)	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON</i>
Cours d'eau	<i>Voies navigables : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 3^{ème} catégorie : Non A 50 mètres : Non</i>

	<p>Non navigables non classés : Non A 50 mètres : Non</p> <p>Dont la catégorie n'a pas été définie : Non A 50 mètres : Non</p>
Axe de ruissellement concentré	<p>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non</p> <p>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non</p>
Zone de prévention des captages (SPW)	<p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
Seveso	<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones contours des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables SEVESO : Non</p>
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrière souterraines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karts</p>
Eboulement	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
Carte archéologique	<p>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non</p>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>
Banque de données de l'Etat des Sols :	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non</p> <p>Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</p>
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	<p>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</p>
Risques miniers et axe de ruissellement	<p>En cas d'aménagement du bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Cellule Sous-sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risques miniers en l'endroit - La cellule GISER sera consultée relativement à la présence ou non d'un axe d'un ruissellement
Voirie	<p>Voirie communale</p>
Divers/remarques	<p>Le bien est situé à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la zone économique de la Houssaie ; - De projets éoliens en cours d'instruction.

Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la Commune après le 1^{er} janvier 1977	<p>Un permis d'urbanisme a été délivré le pour un centre de bien-être et 4 logements le 09/06/2017</p> <p>Un permis d'urbanisme a été délivré pour la réalisation d'un complexe résidentiel comprenant 8 maisons unifamiliales et 56 appartements le 10/03/2023.</p> <p>Un avis favorable sur la division de bien a été prononcé le 16/02/2024</p>
Litige / Contentieux	Le bien n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connu de la Ville
Insalubrité	Oui – Non

(suivent dans le courrier divers rappels légaux et impositions communales. Il est renvoyé à cette lettre dont les parties déclarent avoir reçu copie pour le surplus. Les parties dispensent le notaire de reprendre la suite du contenu de la lettre dans le présent acte). »

Le comparant déclare :

- qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 10 mars 2023, par la Ville d'Andenne pour la réalisation d'un complexe résidentiel comprenant 8 maisons unifamiliales et 56 appartements. Ce permis d'urbanisme, ainsi que la décision du Conseil communal relatif à la modification de voirie communale font actuellement l'objet de recours en annulation au Conseil d'Etat. Toutes les parties déclarent être averties des conséquences de ces recours et requièrent le notaire soussigné de signer le présent acte
- qu'en cas de décision défavorable de Conseil d'Etat sur ces recours, le projet tel qu'il a été autorisé ne sera pas remis en cause, et que le comparant produira ses meilleurs efforts pour remotiver et délivrer une nouvelle autorisation de construire afin de régulariser la situation urbanistique ;
- il n'a connaissance de l'existence d'aucune mesure d'appropriation ;
- il n'a connaissance de l'existence d'aucune autre autorisation administrative.

2) État du sol :

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 9 février 2024, 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 comparant 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.

Champ spatial du permis – Description de l'urbanisation autorisée

1. Territoire couvert par le permis :

L'Ensemble immobilier défini ci-avant (lot A) fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées qui le couvre entièrement.

2. Projet d'urbanisation

Le projet est plus amplement décrit au plan de masse ci-annexé. Il concerne la construction de 8 maisons unifamiliales et 56 appartements.

3. Lots à diviser

a) Généralités :

En l'état, le périmètre à urbaniser est composé de 17 lots, délimités au Plan de division, à savoir :

- 8 lots « maison »
- 4 lots « appartement » (chaque lot accueillera une copropriété distincte)
- 4 lots « parkings »
- 1 lot « cabine électrique ».

b) Description :

Ces lots, numérotés de 1 à 17, peuvent actuellement être décrits comme suit (dans leur état de futur achèvement) :

- 1) Maison M1 (lot 1 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86A sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 8 a 95 ca. Numéro parcellaire réservé : B323LP0000.*
- 2) Maison M2 (lot 2 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86B sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 6 a 44 ca. Numéro parcellaire réservé : B323MP0000.*
- 3) Maison M3 (lot 3 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86C sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 5 a 76 ca. Numéro parcellaire réservé : B323NP0000.*
- 4) Maison M4 (lot 4 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86D sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 7 a 67 ca. Numéro parcellaire réservé : B323PP0000.*
- 5) Maison M5 (lot 5 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86P sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 5 a 85 ca. Numéro parcellaire réservé : B323RP0000.*
- 6) Maison M6 (lot 6 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86R sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 6 a 05 ca. Numéro parcellaire réservé : B323SP0000.*
- 7) Maison M7 (lot 7 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86S sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 5 a 70 ca. Numéro parcellaire réservé : B323TP0000.*
- 8) Maison M8 (lot 8 au plan de division) : une maison d'habitation Rue de Velaine 86T sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 8 a 33 ca. Numéro parcellaire réservé : B323VP0000.*
- 9) Bloc appartement AB (lot 13 au plan de division) : un immeuble composé de 12 appartements Rue de Velaine 86E & 86F sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 21 a 82 ca. Numéro parcellaire réservé : B323A2P0000.*
- 10) Bloc appartement CD (lot 12 au plan de division) : un immeuble composé de 16 appartements Rue de Velaine 86G & 86H sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 21 a 83 ca. Numéro parcellaire réservé : B323ZP0000.*
- 11) Bloc appartement EF (lot 10 au plan de division) : un immeuble composé de 14 appartements Rue de Velaine 86K & 86L sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 17 a 59 ca. Numéro parcellaire réservé : B323XP0000.*
- 12) Bloc appartement GH (lot 9 au plan de division) : un immeuble composé de 14 appartements Rue de Velaine 86M & 86N sur et avec terrain d'une contenance mesurée de 17 a 97 ca. Numéro parcellaire réservé : B323WP0000.*
- 13) Lot parking (lot 15 au plan de division) : un terrain aménagé en parking avec local vélos, d'une contenance mesurée de 9 a 69 ca. Numéro parcellaire réservé : B323C2P0000.*
- 14) Lot parking (lot 14 au plan de division) : un terrain aménagé en parking, d'une contenance mesurée de 9 a 38 ca. Numéro parcellaire réservé : B323B2P0000.*
- 15) Lot parking (lot 11 au plan de division) : un terrain aménagé en parking avec local vélos, d'une contenance mesurée de 9 a 60 ca. Numéro parcellaire réservé : B323YP0000.*
- 16) Lot parking (lot 17 au plan de division) : un terrain aménagé en parking, d'une contenance mesurée de 68m². Numéro parcellaire réservé : B323E2P0000.*
- 17) Cabine électrique (lot 16 au plan de division) : une cabine de transformation érigée sur un terrain d'une contenance mesurée de 37m². Numéro parcellaire réservé : B323D2P0000.*

Le tout est repris au plan de division joint, dressé par le Géomètre-expert Jérémie BONTEMPI, de Huy, le 26 septembre 2023. Ce plan a été déposé au cadastre et a été enregistré dans la banque de données sous le numéro 92410/10307.

Le projet est situé le long d'une voirie publique. La construction d'une nouvelle voirie n'est pas nécessaire.

La note au Collège Communal jointe au permis d'urbanisme du 10 mars 2023 et jointe au présent acte impose certaines obligations techniques quant à l'égouttage et les aménagements en voirie (trottoir, filets d'eau, accotements, accès, raccordements...). Il y est renvoyé. La société CONCEPT CONFORT s'engage à exécuter les travaux et aménagements prévus au permis et dans la limite de ce qui est imposé par le permis.

Le permis prévoit en outre la cession gratuite, au profit du domaine public de la Ville d'Andenne, d'une emprise d'approximativement 153 m² le long de la voirie, à prendre dans la propriété vendue. Le lot « cabine électrique » devra également être cédé gratuitement au gestionnaire de réseau. CONCEPT CONFORT devra procéder à sa charge à la constitution du dossier de cession de voirie et de cession du lot « cabine électrique ».

Les futurs acheteurs, par la signature de leur acte de vente donnent automatiquement mandat expressément et irrévocablement (car dans l'intérêt de la Ville d'Andenne) à la société CONCEPT CONFORT, et/ou à tout collaborateur du notaire Matheo DEMAERSCHALK et/ou à tout collaborateur du notaire Olivier BONNENFANT afin de signer sans l'intervention de l'acheteur, au moment venu, l'acte de cession à titre gratuit, aux conditions imposées par le permis. Les frais de cet acte seront à charge de la société CONCEPT CONFORT.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire tout le nécessaire même ce qui n'est pas explicitement prévu aux présentes.

Les futurs acheteurs devront s'engager à céder la partie d'emprise grevant leur lot à première demande de la Ville d'Andenne ou de CONCEPT CONFORT.

Volet administratif de l'acte de base urbanistique

Le contenu du permis d'urbanisme du 10 mars 2023 ne sera pas reproduit aux présentes. Il est renvoyé au permis ci-annexé.

Les terrains sont équipés par CONCEPT CONFORT ou ses éventuels ayants droit dans la limite des dispositions du permis.

Tous les lots bénéficient d'un accès direct à la voirie.

Le comparant déclare que l'ensemble des lots sera raccordé à l'égout en voirie, ainsi qu'aux services de distribution (eau, électricité, téléphonie...).

La Ville d'Andenne a délivré en date du.....le certificat visé à l'article D.IV.74 du CoDT.

Volet civil de l'acte de base urbanistique

1. Généralités

Subsidiairement aux impositions d'origine administrative, le comparant nous requiert ensuite d'acter les dispositions qui tiennent lieu de conventions entre le comparant et/ou propriétaires (ou titulaires de droits réels) de lot(s), aux fins de préserver leur cadre de vie et les bonnes relations de voisinage au sein de l'Ensemble immobilier. Elles forment l'organisation civile résiduelle de l'Ensemble immobilier.

2. Superficie des lots

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites entre lots seront tranchées par un Géomètre-Expert immobilier, désigné dans la convention de cession ou à défaut, par le juge de paix. À moins d'une erreur manifeste, la décision du géomètre-expert sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

3. Servitudes par destination du père de famille

La division juridique de l'Ensemble immobilier est appelée à provoquer entre les lots l'établissement d'un état de fait qui se trouve à l'origine de servitudes ou d'obligations réciproques. Les servitudes et obligations ainsi créées et autorisées par le permis prendront effectivement naissance avec la création de droits réels distincts sur les fonds dominants ou servants ; elles trouvent notamment leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire. Il en est notamment ainsi, dans le respect du permis, des vues et jours d'un lot sur l'autre, du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux claires et usées - gaz - électricité - réseaux - système de contrôle d'accès à l'ensemble immobilier, câblages et compteurs pour alimenter les bornes de recharges électriques des parkings...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations établies sur un lot au profit d'un autre ou, en cas de copropriété forcée, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore de l'usage

des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déferés à la juridiction compétente.

4. Servitudes et obligations particulières

- Les lots 1 à 4 et 9 à 16 sont situés à moins de 100m d'une ligne à haute-tension. Les prescriptions d'ELIA, annexées au permis et au présent acte, devront être respectées.
- De manière générale, l'assiette de chaque lot pourra être grevée de servitudes en faveur des impétrants (ORES, PROXIMUS, VOO, SWDE, AIEG...) afin d'assurer le placement et le passage des câbles, conduites, décharges, cabines et autres nécessaires à la bonne alimentation de l'ensemble du complexe résidentiel couvert par le permis d'urbanisme de constructions groupées. Les galeries, câblages, canalisations et compteurs afférents aux différents réseaux qui pourraient être établis dans l'Ensemble immobilier devront subsister. Ceci concerne également le lot destiné à recevoir la cabine électrique.
- Afin de permettre l'entretien des jardins privatifs et communautaires, l'accès à ces jardins communautaires et le remplissage des citernes de gaz enterrées, il est constitué à perpétuité et gratuitement :
 - a. une servitude de passage pour les piétons, pour les engins motorisés (ou non) destinés à l'entretien des jardins et pour les véhicules du fournisseur de gaz ou de l'entreprise de jardinage, grevant le lot 11 au profit des lots 9, 10, 12 et 13. L'assiette de cette servitude est limitée à la zone de circulation et aux deux chemins d'accès vers les jardins communautaires.
 - b. une servitude de passage pour les piétons et pour les engins motorisés (ou non) destinés à l'entretien des jardins grevant d'une part le lot 10 au profit du lot 9 et d'autre part le lot 12 au profit du lot 13, le passage devant se faire de la manière la plus directe.

L'entretien des chemins, voiries, accès et jardins concernés par ces servitudes seront pris en charge par chaque lot, pour ce qui concerne la zone dont il est propriétaire.

- Les clôtures seront mitoyennes entre lots bâtis ou à bâtir. Elles seront privatives le long de l'alignement à rue, le long de la parcelle agricole à conserver par le comparant et vis-à-vis des lots parkings. L'acquéreur ne pourra exiger des sociétés intervenantes ou de la Ville d'Andenne le paiement de la mitoyenneté des clôtures à établir du côté des constructions non encore vendues par elle, mais il pourra exercer son recours contre les futurs acquéreurs de ces constructions. Tous différends qui pourraient surgir entre voisins, concernant les clôtures mitoyennes seront vidés aux frais, risques et périls des intéressés, sans aucun recours contre la société venderesse ni frais pour elle. L'entretien de ces clôtures incombera aux propriétaires des fonds qu'elles délimitent.
- Les différents lots devront subir les câbles et canalisation pouvant dépendre des lots voisins. Chaque lot devra soit subir des servitudes de câbles et canalisation dépendant d'un autre lot (reliant les bâtiments entre eux ou reliant un bâtiment à la voirie publique, ou à la cabine électrique, ou à une installation d'un impétrant en voirie ou dans le projet immobilier) ou des servitudes d'égouttage, soit bénéficiera des mêmes servitudes. Ceci concernera aussi les systèmes de contrôle d'accès à l'Ensemble immobilier et les câblages et compteurs pour alimenter les bornes de recharges électriques des parkings.
- Chaque lot est libre de modification de permis, travaux aux bâtiments, construction de nouveaux bâtiments, division foncière, ... sans l'accord des autres lots du complexe immobilier.
- Chaque propriétaire ou occupant s'oblige, pour lui-même et ses ayants droit, à :
 - maintenir son lot, ses constructions et installations, ainsi que ses abords en parfait état d'entretien et de propreté,
 - jouir de son bien en bon père de famille, notamment en veillant à la tranquillité de ses voisins.

5. Opposabilité

Ces dernières dispositions font partie intégrante du statut réel de l'Ensemble immobilier. Ainsi, préalablement à la conclusion de toute cession de ou au sein de celui-ci, une copie intégrale du présent acte et de ses annexes doit être remis au cessionnaire, pour le subroger dans les droits et obligations civiles du cédant. En conséquence, ces prescriptions doivent être exécutées par les cessionnaires, sans pouvoir exiger l'intervention du comparant ou de ses ayants droit. En aucun cas, ces derniers ne pourront lui reprocher son inaction.

Dispositions finales

Toutes les conventions relatives à un lot repris dans le périmètre du permis devront obligatoirement contenir les informations suivantes :

- l'existence des autorisations administratives y afférentes ;
- la confirmation du respect de l'obligation de communication de l'acte de base urbanistique et de ses éventuels actes modificatifs ;
- ainsi que le cas échéant, les certificats liés au lot ou à l'Ensemble immobilier concerné.

Et à l'instant, le comparant a remis entre les mains du notaire soussigné, pour rester annexés au présent Acte :

a) une copie du permis du 10 mars 2023 avec ses annexes :

- note de la Direction des Services Techniques au Collège Communal (aspect égouttage, aspect électromobilité et aspect voirie)
- avis ELIA
- avis AIEG
- avis SWDE
- avis INASEP
- avis CCATM
- rapport de prévention incendie ;

b) les plans du permis

- plan de division
- contexte urbanistique et paysager
- maison 1-2-3-4 : plans, coupes, façades et perspectives
- maison 5-6-7-8 : plans, coupes, façades et perspectives
- bloc AB : plans, coupes, façades et perspectives
- bloc CD : plans, coupes, façades et perspectives
- bloc EFGH : plans, coupes, façades et perspectives
- cabine électrique, local vélo, abri de jardin et local poubelle : plans, coupes et façades
- profils
- lots et surfaces
- implantation
- relevé altimétrique
- dossier technique voirie
- plan de cession.

c) le Plan de division en lots de l'ensemble immobilier

d) le tableau de précadastration.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés ne varietur par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposés (sans transcription) en même temps qu'une expédition des présentes au Bureau Sécurité Juridique compétent.

Frais

Les frais de cet acte de dépôt du permis sont à charge de CONCEPT CONFORT.

2. VENTE

DANS UN MEME CONTEXTE, le permis ayant été déposé, le certificat visé à l'article D.IV.74 du CoDT ayant été délivré, les parties ci-après nommées ont requis le notaire soussigné d'acter authentiquement ce qu'il suit :

La Ville d'ANDENNE déclare par les présentes VENDRE sous les garanties ordinaires de fait et de droits et pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à :

La société à responsabilité limitée « **IMMO CONSEILS** », ayant son siège à 1342 Limelette, rue du Blanc Ry, 167, inscrite à la banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0479.242.356, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe TILMANS, notaire ayant résidé à Wellin, le 12 décembre 2002, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 14 janvier 2003, sous

le numéro 03006014 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Bonnenfant, à Warsage, en date du 28 décembre 2023, publié aux Annexes du moniteur Belge du vingt février deux mil vingt-quatre, sous le numéro 24363068.

--- Ici représentée par Monsieur/Madame *****, collaborateur/collaboratrice de l'étude du notaire Mathéo DEMAERSCHALK, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Mathéo DEMAERSCHALK, en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Olivier BONNENFANT, notaire à Warsage, en date du 14 mars 2024. 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.

La société à responsabilité limitée "**IMMOBILIERE DU BLANC RY**", ayant son siège à 1342 Limelette, rue du Blanc Ry, 167. Inscrite à la banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0847.224.823, constituée par acte reçu par le notaire Philippe TILMANS, ayant résidé à Wellin, le cinq juillet deux mil douze, publié aux annexes du Moniteur belge du dix juillet suivant, sous numéro 12303725, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Bonnenfant, à Warsage, en date du 28 décembre 2023, publié aux Annexes du moniteur Belge du neuf février deux mil vingt-quatre, sous le numéro 24357235.

--- Ici représentée par Monsieur/Madame *****, collaborateur/collaboratrice de l'étude du notaire Mathéo DEMAERSCHALK, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Mathéo DEMAERSCHALK, en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Olivier BONNENFANT, notaire à Warsage, en date du 14 mars 2024. 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.

qui déclarent expressément accepter, aux conditions générales et aux conditions spéciales ci-après les complétant ou y dérogeant, les biens suivants :

Achat par IMMO CONSEILS : les lots 1 à 8 tels que décrits ci-dessus.

Achat par l'IMMOBILIERE DU BLANC RY : les lots 9 à 17 tels que décrits ci-dessus.

Remarque

La présente vente concerne la cession de plusieurs lots non bâtis destinés en tout ou en partie à l'habitation, conforme aux limites fixées dans le permis, et pour lesquels le certificat visé à l'article D.IV.74 a été délivré par la Ville d'Andenne en date du.....

En outre, conformément à l'article D.IV.3, 5° a) du CoDT, ces deux sociétés, ainsi que la société CONCEPT CONFORT, prennent l'engagement exprès de mettre en œuvre le permis d'urbanisme de constructions groupées sur les lots concernés.

Dès lors, un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire dans le cadre de la présente vente et des ventes ultérieures.

La présente vente est de plus conclue et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

CONDITIONS GENERALES

1. CONDITIONS APPLICABLES

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires de fait et 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.

La vente est envisagée dans les formes et aux charges et conditions du cahier des charges arrêté par le Conseil Communal de la Ville d'Andenne en date du 22 novembre 2021, dont les acquéreurs déclarent avoir reçu copie, et pour le surplus aux conditions suivantes.

2. SITUATION HYPOTHECAIRE - LIBERTE DE VENDRE

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

La partie venderesse déclare que les biens ne sont grevés d'aucun empêchement à la présente vente, tels que droit de préemption ou de préférence, option d'achat ou droit de réméré.

3. ETAT DES BIENS - MITOYENNETES

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvaient au jour de la signature du compromis de vente.

La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis l'accord de principe intervenu.

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été dressé et reconnaissent que les biens sont livrés dans le même état que celui dans lequel ils se trouvaient alors, sauf preuve contraire qui peut

être apportée par tous moyens de droit.

La partie venderesse n'est pas responsable des défauts et vices qui sont visibles et que les acquéreurs ont pu eux-mêmes constater. Ces défauts visibles sont réputés connus des acquéreurs.

En outre les acquéreurs acceptent que les biens leur soient livrés sans aucune garantie des vices cachés qui pourraient affecter les biens vendus et dès lors dispensent le vendeur de garantir ceux-ci mais seulement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Les biens sont vendus sans garantie de mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures. La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, les biens vendus n'ont pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des clôtures formant limite des biens vendus.

4. SERVITUDES

Les biens sont vendus sous toutes les servitudes généralement quelconques dont ils peuvent se trouver avantagés ou grevés, sans recours de ces divers chefs contre la partie venderesse mais sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers non-prescrits ou sur la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

5. CONTENANCE - INDICATIONS CADASTRALES

La contenance indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même plus d'un vingtième, étant au profit ou à la perte de la partie acquéreur. Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements administratifs mais sans garantie. Les biens sont vendus sur base du mesurage précité.

6. SUBROGATIONS

La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et actions de la partie venderesse en ce qui concerne lesdits biens et dans ceux qui pourraient résulter des dégradations causées aux biens vendus par suite d'exploitation minière ou industrielle ou de toutes autres causes, dans le cas où semblables dommages existeraient.

La partie venderesse affirme en outre n'avoir souscrit à aucune convention aliénant ses droits à ce sujet.

7. PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

La partie venderesse déclare que les biens vendus aux présentes sont libres d'occupation ainsi que de tout bail, en ce compris tout bail à ferme. Le vendeur assumera seul, les indemnités éventuellement dues aux occupants que les acquéreurs devraient expulser.

Les acquéreurs auront la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

La partie venderesse reconnaît avoir reçu des acquéreurs sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant forfaitaire de soixante-sept euros vingt-sept cents (67,27 €) dont quittance.

La partie venderesse déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant les biens vendus et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur les terrains.

8. TITRE DE PROPRIETE

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminform.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties 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.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

9. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge des acquéreurs. Il est convenu que les honoraires et frais divers soumis à TVA seront intégralement facturés à CONCEPT CONFORT. Les frais de délivrance sont à charge de la partie venderesse.

10. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN VENDU

Urbanisme

Conformément à la loi, le Notaire soussigné informe les parties de ce que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code wallon du développement Territorial, 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.

La partie venderesse déclare que :

- elle n'a pas connaissance d'infraction urbanistique sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- les biens vendus sont actuellement affectés à usage de terrain et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Les acquéreurs seront seuls responsables de leur éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Leur 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.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, les biens ne bénéficient actuellement pas d'un égouttage et ne bénéficient actuellement pas 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.

La partie venderesse déclare que les biens ne se trouvent 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 et qu'à sa connaissance les biens n'ont pas été inondés.

Les acquéreurs ont été invités à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente et seront sans recours contre le vendeur.

Le plan de division du lot A dont question dans l'acte de dépôt du permis, a été notifié à la Ville d'Andenne et au Fonctionnaire Délégué de la Région Wallonne par le notaire Demaerschalk en date du 07 février 2024.

La Ville d'Andenne a répondu textuellement ce qui suit par courrier daté du 22 février 2024 :

« Cher Maître,

Nous avons l'honneur de vous informer que le Collège communal, réuni en séance du 16 février 2024, a analysé votre demande de division relative à un bien sis à LANDENNE, rue de Velaine, cadastré 10e division, section B numéro 323C.

Le Collège communal a émis un avis favorable sur la division proposée.

Cependant, un accord sur le présent projet n'implique aucun acquiescement à un éventuel projet de construction en l'endroit, qui sera examiné à la lumière d'une demande réglementaire de permis d'urbanisme, après réception des différents avis nécessaires des instances et services compétents, et notamment après réception, le cas échéant, de l'avis du Fonctionnaire délégué et du résultat des mesures de publicité (enquête publique ou annonce de projet).

Le cas échéant, tous les équipements (ou extensions) généralement quelconques devront être pris en charge par le candidat bâtisseur. Les informations relatives à l'équipement de la voirie, à l'égouttage et aux éventuels aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone devront être fixées par la Direction des Services techniques.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, cher Maître, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs. »

Le Fonctionnaire Délégué n'a pas répondu dans les délais légaux.

Pour le surplus, il est renvoyé à la partie de l'acte consacrée au dépôt du permis.

Assainissement du sol

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 9 février 2024 énonce ce qui suit:

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».

La partie venderesse déclare qu'elle a informé les acquéreurs, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

Les acquéreurs reconnaissent expressément qu'ils ont été informés du contenu dudit extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

La partie venderesse confirme, au besoin, qu'elle 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

Interpellés à propos de la destination qu'ils entendent assigner aux biens, les acquéreurs déclarent qu'ils entendent l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel.

2) Portée

La partie venderesse prend acte de cette déclaration et déclare qu'à sa connaissance les terrains sont sains, exempts de toute pollution (sol, sous-sol et eau souterraines) et qu'aucune activité à risque n'y a été exercée.

D. Information circonstanciée

La partie venderesse déclare, sans que les acquéreurs exigent de lui des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Permis d'environnement

La partie venderesse déclare que les biens objet des présentes ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante du décret wallon relatif au permis d'environnement.

Notification de la vente à l'observatoire foncier Wallon

Les comparants déclarent être parfaitement informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier agricole contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toutes opérations portant sur un "bien immobilier agricole".

Ledit bien n'étant pas située en tout ou en partie dans une zone agricole ou dans le SiGeC, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier agricole.

CONDITIONS SPECIALES

La partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance, à l'exception des droits et obligations découlant de l'acte de dépôt du permis d'urbanisme qui s'imposent aux acquéreurs, il n'existe pas de conditions spéciales grevant les biens vendus et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

A. Autorisation – renonciation au droit d'accession :

En vue de permettre à la société CONCEPT CONFORT, d'élever des constructions sur les lots 1 à 8 prédécrits et d'en conserver la propriété, la société IMMO CONSEILS déclare expressément, par la présente, renoncer purement et simplement, au profit de l'entrepreneur, au droit d'accession

immobilière qui lui appartient sur lesdits biens, en vertu des articles 546, 551, 552, 553 et suivants de l'ancien Code civil.

Cette renonciation concerne également toute association momentanée que CONCEPT CONFORT constituerait avec un partenaire.

IMMO CONSEILS autorise CONCEPT CONFORT à ériger sur lesdits lots tels constructions et ouvrages qu'il lui plaira. Toutefois, cette acceptation ne préjuge en rien l'érection même, qui sera entièrement aux frais, risques et périls de CONCEPT CONFORT et après avoir obtenu des administrations concernées, les autorisations administratives nécessaires.

L'autorisation de bâtir n'engagera en aucune mesure la responsabilité d'IMMO CONSEILS à l'occasion des constructions à édifier, celles-ci étant aux entiers risques et périls de CONCEPT CONFORT qui devra faire valider toutes contestations qui pourraient être élevées à cet égard et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles l'étaient contre IMMO CONSEILS en sa qualité de propriétaire des terrains, IMMO CONSEILS se dégageant au surplus de toutes responsabilités, même pour vices cachés de ceux-ci. CONCEPT CONFORT s'engage à insérer cette obligation dans les compromis de vente et à garantir IMMO CONSEILS à ces sujets.

CONCEPT CONFORT réalisera et assurera tous les travaux selon les règles de l'art, tels que déterminés par la loi, les règlements et l'usage. Il remplira toutes les formalités administratives nécessaires à l'exécution de la présente convention. Il respectera toutes les conditions stipulées dans le permis de bâtir nécessaire à la construction des maisons. Il garantit IMMO CONSEILS de toute demande quelconque en dommages et intérêts fondée sur les troubles de voisinage résultant des travaux à effectuer.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions à édifier, seront à charge de CONCEPT CONFORT ou de toute autre personne éventuellement subrogée dans ses droits, ainsi que toutes les contributions, taxes et impositions relatives aux terrains dont question ci-dessus pour l'avenir à partir ce jour.

Cette renonciation du droit d'accession est consentie pour une durée de 20 ans à compter de ce jour.

Cette renonciation cessera ses effets au fur et à mesure de la vente des maisons y érigées.

Si, au terme de la convention, toutes les maisons ne sont pas encore vendues, la présente convention sera prolongée du terme nécessaire pour que CONCEPT CONFORT puisse terminer les ventes.

Tous les frais d'équipement sont à charge de CONCEPT CONFORT.

CONCEPT CONFORT s'interdit d'aliéner, d'affecter en hypothèque ou de consentir un mandat hypothécaire sans l'accord préalable d'IMMO CONSEILS.

La faillite, la liquidation, la réorganisation judiciaire, le terme ou la dissolution d'IMMO CONSEILS ne mettent pas fin à la présente convention. Les ayants-droit ou ayants-cause repreneurs des biens devront respecter le contrat en cours.

B. Mandat de vente :

IMMO CONSEILS donne mandat exclusif à CONCEPT CONFORT de rechercher acquéreurs et de vendre le terrain lié à chaque maison suivant prix à convenir. Le montant relatif à une maison sera payé à IMMO CONSEILS au plus tard à la signature de l'acte authentique relatif à cette maison.

Ce mandat est fixé pour le même terme que celui fixé au point A ci-dessus.

IMMO CONSEILS s'engage donc à intervenir aux compromis de vente et aux actes authentiques de vente afin de vendre les terrains reliés à chaque maison vendue. A défaut d'intervention volontaire, il sera fait usage du mandat ci-dessus.

C. Divers :

Il n'existe aucune solidarité entre IMMO CONSEILS et CONCEPT CONFORT, ni aucun lien juridique. IMMO CONSEILS, agissant à titre privé, ne peut assumer aucune responsabilité vis-à-vis des tiers par rapport à un défaut de CONCEPT CONFORT.

11. PRIX

Après avoir reçu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **UN MILLION CINQ CENT MILLE**

EUROS (1.500.000,00 €), soit sept cent cinquante mille euros (750.000 €) pour l'achat par IMMO CONSEILS et sept cent cinquante mille euros (750.000 €) pour l'achat par l'IMMOBILIERE DU BLANC RY, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu par l'intermédiaire de la comptabilité notariale, laquelle a été approvisionnée par le débit des comptes BE57 0013 8552 2435 (IMMO CONSEILS) et BE73 0016 7607 8760 (IMMOBILIERE DU BLANC RY).

Sous déduction d'un acompte de cent cinquante mille euros (150.000 €) versé antérieurement aux présentes sur le compte BE14 0910 0051 9583 de la Recette Communale pour moitié par IMMO CONSEILS et pour moitié par l'IMMOBILIERE DU BLANC RY.

INTERVENTION DU DIRECTEUR FINANCIER

Mme Valérie DUSCHENE, directrice financière, déclare avoir reçu la somme de 1.350.000,00 € et en donne quittance.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

CAPACITE DES PARTIES

Chaque partie, présente ou représentée comme dit est, déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit. Sur interpellation du notaire instrumentant :

1) la partie venderesse déclare :

- a) qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter les biens
- b) qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

2) Les acquéreurs déclarent expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement, ceci par application des articles 150 et 184 bis du code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe ;

3) Les parties déclarent qu'elles jouissent toute de leur pleine capacité juridique et qu'elles ne sont pas sous un statut d'incapacité.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

ETAT CIVIL

a) Le(s) notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques ainsi que la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Marchand de biens

La société IMMO CONSEILS déclare qu'elle peut bénéficier du taux « marchand de biens » visé par les articles 62 du Code des droits d'enregistrement.

Elle déclare

- Qu'elle a déposé une déclaration de marchand de biens au bureau d'enregistrement d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ;
- Qu'elle a constitué, à ses frais, une garantie pour le recouvrement des montants pouvant devenir exigibles par application des articles 64 et suivants dudit Code, conformément à l'article 63 [1] 2° du même Code ;
- Qu'elle s'est vu reconnaître le statut de marchand de bien sous la référence 61/1/76.
- Qu'elle n'a pas de domicile à l'étranger et n'est pas tenue de faire agréer un représentant responsable, solidaire de l'exécution de ses obligations fiscales.

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES – INFORMATION

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) 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.

LOIS ORGANIQUES DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : "Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoire ou d'engagement disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié".

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cent euros (100,00 €).

DONT ACTE

Fait et passé à Andenne, en l'Etude du notaire DEMAERSCHALK

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, leet dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, ainsi que nous, notaire.

Article 2 :

Cet acte authentique sera passé à l'intervention de Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, substituant Maître Olivier BONNEFANT, Notaire à WARSAGE, territorialement empêché.

Article 3 :

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise à l'attention :

- de la Direction juridique et territoriale/Patrimoine, pour suite voulue ;
- de Madame la Directrice financière, pour information ;
- du service de l'Aménagement du territoire, pour information ;
- de Maître Olivier BONNEFANT, Notaire à WARSAGE, et de Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE.

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

Par le Conseil,

Le Directeur général,

Le Président,

Ronald GOSSIAUX

Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX



Claude EERDEKENS