

URBANISME- Code du Développement Territorial (CoDT) - PATRIMOINE – STATUT ADMINISTRATIF – ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS – INONDATIONS – CABLES ET CONDUITES – D.I.U.

Le statut administratif de chaque bien fera l'objet d'une note détaillée qui sera jointe aux documents mis à disposition des candidats-acquéreurs, et qui sera intégrée dans l'acte contenant l'adjudication définitive du bien.

Cette note fera partie intégrante des conditions de vente de chaque immeuble.

1. Informations visées par l'article D.IV.97 du CoDT

1.1. Prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, des tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables :

Il apparaît que le bien est situé

- au plan de secteur de Mouscron-Comines en zone d'habitat

- Schéma d'orientation local :

- Schéma de développement communal : **Aire d'habitat de centre ville**

- Guide communal d'urbanisme : **U1 – Aire de bâti de centre ville**

- Permis d'urbanisation :

1.2. Guide régional d'urbanisme.

Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

1.3. La situation du bien au regard du projet du plan de secteur :

Il n'existe pas d'informations disponibles à ce sujet.

1.4. La situation du bien au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation :

Il n'existe pas d'informations disponibles à ce sujet.

1.5. Droit de préemption- expropriation.

Le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

1.6. Réhabilitation – réaménagement – remembrement – protection du patrimoine

Il apparaît que le bien n'est pas :

- situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;

- inscrit sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine ;

- classé en application de l'article 196 du même code ;

- situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code

- localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même code ;

Code Wallon du Patrimoine (décret du 26/04/2018 entré en vigueur le 01/06/2019)

Le bien bien :

- n'est pas repris à l'inventaire régional du patrimoine (article 11)
- n'est pas repris à l'inventaire communal (article 12)
- n'est pas repris à la carte archéologique (article 13) – étant signalé que l'inscription à la carte archéologique peut avoir pour conséquence d'allonger les délais de traitement d'une demande de permis d'urbanisme ;
- n'a pas été inscrit sur une liste de sauvegarde (article 15)
- n'a pas le statut de bien classé (article 16);
- n'est pas situé dans une zone de protection (article 21);

1.7. Egouttage – épuration des eaux - équipements :

Il résulte des renseignements transmis par l'administration que le bien :

- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage, et est raccordé à l'égouttage public ;

1.8. Risques naturels – Natura 2000

Le bien :

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, ni à proximité d'un site Natura 2000 ;
- ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.V.57, 2° à 4° du CoDT ;

1.9. Habitat permanent:

Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

2. Informations communiquées par l'administration communale – article D.IV.100 du CoDT.

Le notaire soussigné précise avoir sollicité de la Ville de Mouscron les renseignements urbanistiques concernant le bien objet du présent acte.

Il résulte des informations adressées au notaire soussigné par l'Administration communale de la ville de Mouscron en date du 06/12/2023 que le bien :

- est situé en zone d'habitat,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement ;
- est situé dans le schéma de développement communal : Aire d'habitat de centre ville
- Guide communal d'urbanisme : U1 : aire de bâti de centre ville
- n'a fait l'objet postérieurement au premier janvier mil neuf cent septante-sept d'aucun permis de bâtir ou de permis d'urbanisme, à l'exception toutefois des permis suivants :

* 19/08/87 : la transformation d'une agence commerciale

* 24/06/13 : la transformation d'une banque en banque et 2 appartements

3. Mentions et déclarations imposées par l'article D.IV.99 du CoDT

A. L'article D.IV.99 du Code du Développement territorial prévoit qu'il soit fait mention dans tout acte translatif de propriété (hormis les exceptions prévues par le décret) :

1° des informations visées à l'article D.IV.97 – ces informations sont reprises ci-avant sub 1., dans la mesure de leur disponibilité;

2° de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue

française, des certificats de patrimoine valables; il est renvoyé à ce sujet à ce qui est mentionné sub 2 (informations communiquées par l'administration communale) ;

3° des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102; la transaction constatée dans le présent acte n'emporte toutefois pas de division et n'a donc pas été notifiée aux administrations précitées.

4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

B. Il ressort des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Mouscron que le bien ne fait l'objet d'aucune procédure administrative ou judiciaire relative à la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le notaire précise que le bien ne semble avoir fait l'objet postérieurement à la construction des bâtiments existants ni d'un permis d'urbanisme récent ni d'un certificat d'urbanisme récent (autres que ceux éventuellement relatés plus haut dans les informations communiquées par l'administration locale) laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4

En conséquence aucun engagement n'est pris par le requérant quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

C. L'article D.IV.99 du Code précité impose en outre que soit reprise l'information générale suivante (reprise textuellement du dit Code):

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

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

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

En conséquence aucun engagement n'est pris par le vendeur quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien d'autres actes ou travaux que ceux repris dans les permis dont il a éventuellement été fait mention ci-avant.

D. Information des candidats-acquéreurs.

Il ne rentre pas dans la mission ni dans les attributions du notaire rédacteur ou intervenant à un acte relatif à un immeuble de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme ou par rapport au permis de bâtir et d'urbanisme, ou par rapport aux permis de lotir ou d'urbanisation ; il appartient dès lors à tout candidat-acquéreur de s'assurer de cette conformité si elles l'estiment nécessaire.

Les informations visées aux articles D.IV 97, 1° à 6° et 9° à 10° du décret sont accessibles à tous via le géoportail de la Wallonie et pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet des Directions Générales du SPW.

4. Citerne à mazout – déclaration environnementale.

Le notaire a attiré l'attention des parties sur la réglementation applicable en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout, d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Si le bien est soumis à la réglementation en matière de citernes à mazout, applicable en Wallonie, l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la mise en conformité de toute citerne à mazout qui serait présente dans le bien vendu, sans intervention du requérant.

5. Permis d'environnement

Aucun permis d'environnement n'a été délivré concernant le bien objet du présent acte.

6. Autres réglementations pouvant avoir un impact sur le bien.

Le notaire a signalé à l'acquéreur qu'il devra en outre, indépendamment de l'obligation de solliciter un permis d'urbanisme pour les travaux le requérant, respecter à la décharge du vendeur toutes réglementations locales, régionales ou fédérales relatives aux clôtures, niveaux de construction, alignements, trottoirs, égouts, zones de recul, bâtisses et autres.

7. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

En ce qui concerne d'éventuels travaux effectués par la partie saisie dans l'immeuble, le notaire soussigné précise qu'il n'a pas pu être obtenu de renseignements quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure. Il n'est donné aucune garantie à ce sujet par le requérant ou le propriétaire.

L'acquéreur reconnaîtra être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage, qu'il aura à établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure, ou à compléter le dossier existant, lequel devra contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins :

1° Les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.

2° L'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installation ou d'éléments de construction.

3° La justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

8. Risque d'inondations répétitives et importantes.

L'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance définit les zones à risque comme étant les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes.

Sur base de la consultation du site internet de cartographie de la Région Wallonne, le notaire soussigné déclare qu'il apparaît de cette recherche informelle que le bien objet du présent acte n'est pas situé dans une zone à risques.

9. Contact fédéral informations câbles et conduites.

Le notaire soussigné attire l'attention de tout adjudicataire sur le fait qu'en cas d'exécution de travaux dans un immeuble, il est nécessaire de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be>, la présence de câbles et conduites qui pourraient être touchées par ces travaux.

10. ETAT DU SOL – APPLICATION DU DECRET SOLS

L'article 31 du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après en abrégé « Décret sols») reprend les prescriptions applicables en cas de « cession de biens immeubles » (au sens du décret). Dès lors, dans la clause qui suit, il faut entendre par :

- « le cédant » : la ou les personnes reprise(s) dans le présent acte sous le vocable « le vendeur » ou « le saisi »

- « le cessionnaire » : la ou les personnes reprise(s) dans le présent acte sous le vocable « l'acquéreur » ou « l'adjudicataire »

A. Information disponible - extrait de la BDES

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES), délivré le 16/10/2026 sous la référence **10932877**, 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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)
--

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)
--

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant ».

. Non-titularité des obligations découlant du décret sols.

Le cédant, en l'absence de pollution ou de risque de pollution au sens du décret sols, n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° - c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er du décret.

C. Déclaration du cessionnaire concernant la destination du bien.

Le cessionnaire affectera le bien à l'une des destinations suivantes : « usage résidentiel » et/ou « commercial » ou autre, à son choix.

Cette destination n'entre pas dans le champ contractuel (au sens où la destination serait une qualité substantielle du bien vendu).

D. Information complémentaire

Aucune autre information n'est disponible au sujet d'une pollution éventuelle connue des propriétaires actuels.

11. INSTALLATION ELECTRIQUE – APPLICATION DU RGEI. – CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE

A. Installation électrique.

L'acquéreur est informé du fait que le bien vendu n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 8.4.2 du Règlement général sur les Installations électriques (RGEI) entré en vigueur le 01/06/2020.

L'acquéreur est informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il désignera seront à sa charge.

B. Performance énergétique.

Le bien n'est pas affecté à l'habitation actuellement.

12. Primes

Informations destinées à l'adjudicataire

Le notaire a informé l'acquéreur de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future. Il est renvoyé à ce sujet au site : <https://energie.wallonie.be/fr/particuliers.html?IDC=8159>