



# CONSEIL COMMUNAL DU 28 FÉVRIER 2022

PRESENTS: MM. J. CONSIGLIO, Président du Conseil Communal;  
J-CI. DEBIEVE, Bourgmestre;  
G. CORDA, M. VACHAUDEZ, S. NARCISI, D. PARDO, J. HOMERIN, Echevins;  
N. BASTIEN, Président CPAS;  
G. NITA, E. BELLET, C. HONOREZ, C. MASCOLO, M. DETOMBE, S.  
BARBARROTA, D. BRUNIN, M. DRAMAIX, S. COQUELET, V. BROUCKAERT, F.  
GOBERT, L. IWASZKO, J. RETIF, T. PERE, M. KHARBOUCH, D. DAVOINE, J.  
LOUVRIER, Conseillers Communaux;  
A. CELESTRI, Directeur Général f.f.

**Le Président** ouvre la séance à 18 heures 30

**Le Président** demande d'excuser l'absence de Mesdames M. DRAMAIX, V. DAVOINE et Messieurs D. PARDO, J. RETIF Conseillers communaux

**Hommage à Filippo Muratore, citoyen boussutois et ouvrier communal qui est courageusement intervenu lors de l'incendie d'une maison, route de Dour à Boussu et a ainsi sauvé de la catastrophe une dame et ses deux petits-enfants.**

**Points urgents ajoutés à l'ordre du jour :**

- **Site "Herbint" - Approbation du compromis de vente d'une partie du Site "Herbint" à la Brasserie du Borinage SC**
  - **BATTARD Alain – Désignation en qualité de Chef de service administratif C3 f.f. du 01/03/2022 au 31/08/2022 et octroi d'une allocation pour fonction supérieure**
- L'ordre du jour, ainsi modifié, est admis à l'unanimité

**SÉANCE PUBLIQUE :**

## ADMINISTRATION GENERALE - INFORMATIQUE

### **1. Approbation du procès-verbal de la séance antérieure**

Considérant les éventuelles remarques à formuler

**DECIDE:**

par 21 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention  
Article unique: d'approuver le procès verbal de la séance du 31 janvier 2022

### **2. Communications de la tutelle et autres informations**

- Le budget pour l'exercice 2022 de la Commune de Boussu voté en séance du conseil communal en date du 13 décembre 2021 est réformé voir annexe;
- La délibération du Conseil communal de Boussu du 13 décembre 2021, relative à la souscription de parts D au sein du capital de l'IDEA pour la quote-part de la commune dans les travaux d'investissement de l'assainissement bis de 2020 pour un montant de 6.909,62 €, EST APPROUVÉE.;
- La délibération du Conseil communal de Boussu du 13 décembre 2021, relative à la souscription de parts D au sein du capital de l'IDEA pour la quote-part de la commune dans les travaux d'investissement dits « DIHECS » de l'assainissement bis de 2020 pour un montant de 5.385,96 €, EST APPROUVÉE;
- La délibération du Conseil communal de Boussu du 13 décembre 2021, relative à la souscription de parts D au sein du capital de l'IDEA pour la quote-part de la commune

dans les frais de fonctionnement bis de 2020 pour un montant de 13.941,61 €, EST APPROUVÉE.

**DECIDE:**

Article 1 : de prendre acte des communications de la tutelle et autres informations.

**3. Ratifications de factures**

- Ratification de facture n° 21/026 du 14 mars 2021 du géomètre expert Lalieu Daniel pour un montant de 900 € TVAC;
- Ratification facture n° 21-343 du 30-11-21 - Société A+ ENERGIES- Montant : 114,11 € TVAC;
- Ratification de la facture du 30/12/2021 d'un montant de 134.93 TVAC de Ikea Belgium S.A

**DECIDE:**

Article unique: de prendre acte des ratifications de factures.

**4. Conduites d'eau et amiante - Point demandé par le groupe ECHO.**

**Madame L. IWASZKO présente le point :**

Nous vous remercions de bien vouloir inscrire ce point supplémentaire pour le conseil communal du 28/02/2022

L'émission « investigations » de la RTBF diffusée le 26/01/2022 a abordé l'utilisation (et la présence) d'amiante dans la fabrication des conduites d'eau.

Pour notre commune, il s'agirait d'une longueur de 2,1km soit 1,6% du réseau.

Bien que la SWDE déclare que plusieurs études dont celle de l'OMS (avis de 2011) indiqueraient que cette situation ne poserait aucun problème pour la santé des habitants, cette information a eu pour conséquence de nombreuses réactions d'inquiétudes non seulement de citoyens mais également de communes qui pour certaines ont déjà interpellés la SWDE.

Au vu cette situation, nous nous attendons à des précisions et ou des actions soit de la SWDE ou du politique mais dans l'attente, nous souhaiterions que le collège adresse un courrier dans les meilleurs délais afin de localiser avec précision les zones et riverains concernés par cette problématique.

Nous proposons également qu'un suivi soit réalisé en vue d'informer les concitoyens sur d'éventuelles mesures ou actions à mettre en place et ce, en fonction des informations ultérieures.

Nous vous remercions de votre attention et suivi.

**DECIDE:**

Article 2 : de prendre acte du point du groupe ECHO

J. Homerin : Le collège a bien reçu votre demande et a écrit à la SWDE afin de demander les résultats des études par rapport aux zones concernées et sur les actions qu'ils envisagent de mener au niveau de l'entité, relativement aux résultats obtenus. Nous attendons leur réponse.

Par rapport à la SWDE, on voit bien que ce type de canalisation n'est plus fabriqué depuis les années 70, que petit à petit, elles sont remplacées, et l'agence sanitaire précise qu'il n'y a aucun danger pour les utilisateurs. Les scientifiques français, selon le site SWDE, n'ont trouvé aucun lien avec une maladie de type cancéreux et le fait d'avoir avalé de l'amiante. C'est quand il est respiré que l'amiante est très nocif pour nos poumons et qu'il favorise des maladies de type cancer. Toujours selon nos experts.

Qu'à cela ne tienne, nous avons quand même écrit à la SWDE pour demander de plus amples explications. Nous ferons part de la réponse au conseil communal.

M. Vachaud : Etant au conseil d'administration de la SWDE, je peux vous préciser que tout cela est indiqué dans un plan stratégique que vous pouvez consulter. Les canalisations sont répertoriées avec les plans. Il y a un plan d'action qui est établi et au fur à mesure ils vont intervenir sur ces canalisations et vont les remplacer. Sur Boussu, il ne reste quasiment rien, par contre ce n'est pas le cas sur d'autres entités, où c'est plus important.

## **TRAVAUX - VOIRIE - MOBILITE - MARCHES DE TRAVAUX(PARTIE TECHNIQUE)**

### **5. Règlement complémentaire sur le roulage - Abrogation d'un emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite - PMR - rue Robert Letor n° 88 à 7300 Boussu**

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et ses modifications ultérieures;

Vu la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu la loi relative à la police de la circulation routière;

Vu le règlement général sur la police de la circulation routière;

Vu l'arrêté ministériel fixant les dimensions minimales et conditions particulières de placement de la signalisation routière;

Vu la circulaire ministérielle relative aux règlements complémentaires et au placement de la signalisation routière;

Considérant qu'un emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite a été octroyé en date du 19/10/2009 face au n°88 de la rue Robert Letor à 7300 Boussu;

Considérant qu'il y a lieu d'abroger cet emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite étant donné que la personne a déménagé;

Considérant que la mesure s'applique à la voirie communale;

Vu la loi communale;

Vu l'avis favorable du collège communal en séance du 14 février 2022;

Sur proposition du collège communal;

#### **DECIDE:**

Par 21 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

Article 1 : d'abroger l'emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite face au n°88 de la rue Robert Letor à 7300 Boussu

Article 2 : de transmettre la présente délibération au Ministère des Communications et de l'Infrastructure pour approbation.

## **REGIE FONCIERE - SERVICE FONCIER**

### **6. Approbation du projet d'acte d'acquisition d'un terrain en zone verte**

Vu la délibération du 5 mai 1986 ayant pour objet la création d'un service « Régie foncière » et la délibération du 9 juin 1989 adoptant le projet de règlement organique de la Régie foncière;

Vu plus précisément l'article 2 alinéas 4 et 5 par lesquels « l'établissement et la bonne fin des dossiers relatifs à l'acquisition, à la vente, à la location, à la construction et à l'entretien de ces propriétés (RDCR: les propriétés du domaine privé de la commune) sont de la compétence de la Régie. La Régie sera en outre chargée de la gestion des bâtiments du domaine privé de la commune;

Considérant la possibilité pour la régie foncière d'acquérir un terrain cadastré section A 1604 A au

lieu dit Grand Marais Boussu, terrain en nature de bois possédant une superficie de 75 a 20 ca pour un RC de 28.

Considérant que ce terrain n'est pas repris dans la zone de pollution mais est enclavé.

Considérant que le fond servant pour l'accès au chemin est un terrain cadastré sous section A 1603 A d'une contenance de 1 ha 85 a 10 ca, déjà propriété de la régie foncière.

Considérant que la réunion des deux terrains ferait une parcelle boisée (espace verts) de 2 Ha 60 a 30 ca située à +/- 250 m de la rue de la Boule, le long du chemin piéton reliant Boussu à Hornu (avenue de l'espoir) au travers du Marais.

Considérant que le terrain appartenait à Madame LENFANT Andrée, veuve GODART Charles, et ses enfants;

Vu la situation des lieux (terrain enclavé à destination de bois), le Collège communal en séance du 24/04/2018 décidait de proposer d'acquérir ce terrain à un prix forfaitaire de 7.500 €;

Considérant que tous les co-proprétaires du dit terrain ont marqué leur accord sur cette proposition;

Vu la délibération du Conseil communal du 10/09/2018 décidant :

- du principe d'acquisition du terrain cadastré section A1604A au lieu dit "Grand Marais" pour une superficie de 75a 20ca au montant de 7.500€

- de la désignation du notaire LEMBOURG pour préparer le projet d'acte

Vu le décès de Madame LENFANT,

Vu l'accord de tous les héritiers pour continuer la vente;

Vu le projet d'acte envoyé par le notaire DIROSA, successeur notaire LEMBOURG;

Vu les décisions du Collège du 24/01/2022 de :

article 1 : prendre connaissance du projet d'acte

article 2 : marquer son accord sur le dit-projet

article 3 : présenter celui-ci à l'ordre du jour du Conseil communal.

#### **DECIDE:**

Par 21 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

Art 1er : D'approuver le projet d'acte d'acquisition du terrain cadastré section A1604A au lieu dit "Grand Marais" pour une superficie de 75a 20ca au montant de 7.500€;

Art 2è : De mandater Monsieur Jean-Claude DEBIEVE, Bourgmestre et Monsieur Alexandre CELESTRI, Directeur Général f.f, pour signer au nom de la commune l'acte authentique translatif de propriété.

G. Nita : Le collège a-t-il une vision de ce qu'on va faire de ce terrain ?

M. Vachaudez : C'est une partie boisée qui est enclavée dans un terrain qui appartient déjà à la commune. Les propriétaires ne savent plus accéder à ce terrain et d'après nos informations, il n'y a aucune pollution à cet endroit. Il se trouve dans le prolongement de nos parcelles.

## **FETES & CEREMONIES - CULTURE - SPORTS COMMUNICATION - BIBLIOTHEQUE-- GESTION DES MARCHÉS**

### **7. Augmentation du prix pour le contrat d'usage et d'assistance pour Socrate pour Windows de Micro Craft Srl.**

Vu les contextes économiques présents et futurs et afin d'assurer au mieux la pérennité de Socrate, Micro Craft Srl propose une augmentation du prix annuel du contrat d'usage et d'assistance à Socrate.

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment les articles L1222-3 §2 et L1222-4 relatifs aux compétences du Collège Communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de

concessions, et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 124 §1er, 4°, b) et 6° de la loi. (les travaux, fournitures et services ne peuvent, en raison de leur spécificité technique, artistique ou pour des raisons tenant à la protection des droits d'exclusivité, être confiés qu'à un entrepreneur, fournisseur ou prestataire de service déterminé) ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 30 septembre 2019, accordant délégation de pouvoirs au Collège Communal en matière de choix du mode de passation des marchés de travaux, de fournitures et de services relevant du budget ordinaire lorsque le montant du marché ne dépasse pas 30.000€ ;

Considérant que la Bibliothèque Communale de Boussu utilise le logiciel de gestion de bibliothèque Socrate sous Windows de Micro Craft Srl depuis 2006 ;

Considérant que Socrate sous Windows est un outil performant de gestion de bibliothèque ;

Considérant que ce logiciel répond parfaitement aux besoins professionnels des bibliothécaires (catalographie, indexation, gestion des prêts et retours,...) ;

Considérant qu'en raison des spécificités techniques que Socrate propose pour les bibliothèques publiques, nous n'avons pas connaissance d'une autre société offrant en tous points les mêmes services ;

Considérant que le montant de l'augmentation du contrat d'usage et d'assistance pour Socrate pour Windows est de 132 € htva ;

Considérant que la facture après augmentation s'élève à 572 € htva ;

Considérant que le contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du : 29/03/2022 et ensuite par tacite reconduction par durée d'un an moyennant le paiement de la facture indexée sur l'indice à la consommation concernant le dit contrat ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget ordinaire à l'article 767/123 13 des exercices concernés ;

Sur proposition du Collège communal du 17 janvier 2022 ;

#### **DECIDE:**

Par 21 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

Article 1 : de marquer son accord quant à l'augmentation de 132 € htva pour le contrat d'usage et d'assistance pour Socrate pour Windows.

Article 2 : de marquer son accord pour le nouveau contrat d'usage et d'assistance pour Socrate pour Windows d'un montant qui s'élève à 572 € htva.

Article 3 : de marquer son accord pour le contrat conclu pour une durée d'un an à compter du : 29/03/2022 et ensuite par tacite reconduction par durée d'un an moyennant le paiement de la facture indexée sur l'indice à la consommation concernant le dit contrat ;

Article 4 : d'imputer la dépense au budget ordinaire à l'article 767/123 13 des exercices concernés.

Article 5 : de transférer la présente décision au service finances pour suite utile.

**Monsieur D. BRUNIN quitte la séance**

## PREVENTION - ENVIRONNEMENT

### 8. Environnement - Convention éco-pâturage - M. Servais Yannick

Considérant le mail de M. Servais Yannick, éleveur d'ovins par lequel il souhaite faire pâturer ses moutons sur une partie de parcelle appartenant à la commune ;  
Considérant que cette partie de parcelle se situe à côté du stade Robert Urbain, rue de Dour cadastrées Div. 1 B 1044 R 119 ;  
Considérant que M. Servais a déjà une expérience concluante avec la société Green4seasons, sur le champ de panneaux photovoltaïques situé sur l'ancien site Vedette ;  
Considérant que M. Servais installera une barrière de 4 mètres de large, à ses frais, à l'entrée côté rue de Dour et que celle-ci sera sous la responsabilité de l'éleveur ;  
Considérant que la convention précise que le passage doit être laissé libre pour les véhicules de la zone de secours et de la zone de police lors des matchs à risques, si nécessaire ;  
Considérant qu'il est bien précisé dans la convention que la parcelle portant le numéro cadastral Div. 1 B 1044 R 119 n'est pas entièrement concernée ;  
Considérant qu'une vue aérienne est annexée à la convention pour définir les limites de la zone d'occupation et fait entièrement partie de ladite convention ;  
Considérant que clôturer permettra d'éviter les dépôts clandestins récurrents à cet endroit ;  
Considérant que l'éco-pâturage permettra d'entretenir les parcelles et de les enrichir d'un point de vue biodiversité ;  
Considérant que la convention établie par la commune doit être présentée au conseil communal et ensuite signée entre les deux parties ;  
Considérant qu'en sa séance du 11 janvier 2022, le collège communal a marqué son accord concernant la demande d'éco-pâturage de M. Servais ;  
Vu la demande ;  
Vu ce qui précède ;

#### DECIDE:

Par 20 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

**Article 1er :** De valider la convention telle que rédigée spécifiquement pour la parcelle concernée et avec l'éleveur, M. Servais Yannick.

**Monsieur D. BRUNIN réintègre la séance.**

## REGIE FONCIERE - SERVICE FONCIER

### 9. Site "Herbint" - Approbation du compromis de vente d'une partie du Site "Herbint " à la Brasserie du Borinage SC

Vu la décision du Conseil communal du 8 novembre 2021, à l'unanimité des présents :

*"article 1 : de prendre acte des offres émanant de la société coopérative Brasserie du Borinage, numéro d'entreprise 0744 940 402 dont le siège social est sis rue du Calvaire n° 21 à 7300 BOUSSU, aux montants de :*

*- 60.000€ pour les maisons 99 (cadastrée 872 H 3 pour une contenance de 02 a 50 ca) et 101 (cadastrée 872 G 3 "liseret orange" pour une contenance de 01 a)*

*- 25.000€ pour le terrain K3 (pour une contenance de 03 a 80 ca)*

*- 40.000€ pour le terrain k4 (pour une contenance de 17 a 10 ca)*

*article 2 : de marquer son accord sur ces montants;*

*article 3 : de charger l'étude de Maître DASSELEER de rédiger le projet d'acte."*

Considérant qu'un projet de compromis de vente a été rédigé et transmis par l'étude de Maître Jean-Charles Dasseleer, notaire désigné de résidence à Boussu,

Que le compromis est rédigé comme suit :

"

*Notaire rédacteur du présent compromis de vente :*

Jean-Charles DASSELEER  
Rue François Dorzée, 12, 7300 Boussu.  
Tél. 065/52.92.00  
Fax 065/78.23.12  
[Jeancharles.dasseleer@belnot.be](mailto:Jeancharles.dasseleer@belnot.be)

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

#### **LE VENDEUR :**

**LA COMMUNE DE BOUSSU**, dont le siège est établi à 7300 Boussu, rue François Dorzée numéro 3, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.286.129 ici valablement représentée par :

1. son Bourgmestre, Monsieur DEBIÈVE Jean-Claude, demeurant et domicilié à 7301 Boussu (Hornu) rue de Warquignies numéro 36
2. son Directeur Général faisant fonction, Monsieur CELESTRI Alexandre, demeurant et domicilié à 7300 Boussu, rue du Champré, 439.
3. son Directeur-Trésorier de la Régie Foncière, Monsieur Mulpas Yves demeurant et domicilié à 7300 Boussu, rue de Quiévrain numéro 144.

dont l'identité et le domicile sont bien connus du notaire instrumentant

Autorisé à vendre le bien objet des présentes conformément au Code de la Démocratie locale et plus particulièrement en vertu d'une délibération du Conseil Communal du 14 avril 2020

Agissant tous trois conformément au Code de la Démocratie locale et plus particulièrement en vertu d'une délibération du Conseil Communal du 8 novembre 2021 qui demeurera annexée aux présentes.

Ci-après dénommés : « Le vendeur ».

#### **L'ACQUÉREUR :**

La société Coopérative « **Brasserie du Borinage** », ayant son siège à 7300 Boussu, rue du Calvaire numéro 21. Société Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0744.940.402.

Société constituée par acte du Notaire Jean Sébastien LAMBIN, notaire associé à Saint-Gérard, le 10 mars 2020 publié aux annexes du Moniteur Belge du 12 mars suivant sous le numéro 20314180, modifiée aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire dressé par le Notaire Jean Sébastien LAMBIN, précité le 21 décembre 2020 publié aux Annexes du Moniteur Belge du 23 décembre suivant numéro 20364077.

Ici valablement représentée en vertu de l'article 12 des statuts par deux administrateurs :

- 1.
- 2.

Tous deux nommés à cette fonction aux termes de l'acte constitutif susdit et se portant fort pour autant que de besoin.

Ci-après dénommée invariablement: « L'acquéreur ».

### **A ÉTÉ ARRÊTÉE LA CONVENTION SUIVANTE :**

« Le vendeur » déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à « l'acquéreur » qui déclare accepter, sous les conditions et modalités ci-après stipulées, le bien suivant, savoir :

#### **COMMUNE DE BOUSSU -Première Division -Boussu**

1. Une maison de commerce sise rue François Dorzée numéro 99 cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872H3P0000 pour une contenance approximative de deux ares cinquante centiares (2a50ca)
2. Une maison d'habitation sise rue François Dorzée numéro 101 cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872G3P000, reprise sous liséré orange au plan relaté ci-

- dessous, pour une contenance approximative de un are (1a)
3. Une parcelle de terrain, dénommée K3 au plan relaté ci-dessous, à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872K3P0000 pour une contenance approximative de trois ares quatre-vingt centiares (3a80ca)
  4. Une parcelle de terrain, dénommée K4 au plan relaté ci-dessous, à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872K3P0000 pour une contenance approximative de dix-sept ares dix centiares (17a 10ca)

Les indications cadastrales sont ici communiquées à titre de simple renseignement. Elles ne font pas la convention des parties.

Le vendeur déclare que la précadastration est en cours et que les numéros d'identifiants parcellaires ainsi que le numéro de référence du plan seront repris à l'acte authentique.

« Cependant, outre ce qui serait stipulé au plan de division, la présente vente entraînant la division d'un ensemble appartenant aux mêmes propriétaires, cette division peut donner naissance à un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds appartiennent à deux propriétaires différents. Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Livre III du Code civil ou dans la convention des parties. Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, du passage des canalisations, conduites et raccordements de toute nature, traversant un lot en desservant l'autre, etc... la présente énumération étant énonciative et non limitative. Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, etc... à charge ou au profit d'une partie sur l'autre de l'ensemble ainsi divisé. »

### **PLAN**

Il est donné à connaître, à titre d'information, que le bien ci-avant décrit a été repris et délimité en un projet de plan de division dressé par le géomètre Daniel LALIEU, à Warquignies, le 4 octobre 2019, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes.

« L'acquéreur » a reçu antérieurement aux présentes.

Audit plan, il est précisé textuellement ce qui suit :

« Pour les parcelles K3, K4 et L2, il y aura lieu de créer des servitudes de passage sauf si elles sont vendues à des propriétaires riverains. De plus ces parcelles ne sont pas équipées en eau, électricité ... »

Le vendeur précise que :

\*sous K3 il s'agit d'un terrain à bâtir non équipé et accessible uniquement par le parking que la Commune entend se réserver

\*sous K4, il s'agit d'un terrain non équipé et accessible uniquement par le parking situé en zone de cours et jardin

### **BIENS COMPRIS DANS LA PRESENTE VENDE**

Les parties conviennent expressément, pour autant que de besoin, que font notamment partie de la vente les éléments de la cuisine et de la salle de bains, si celles-ci sont équipées (tant l'ameublement que les appareils), ainsi que les appareils sanitaires, de distribution d'eau et d'électricité et toute installation de chauffage se trouvant dans le bâtiment et immobilisée par incorporation. Il en est de même, généralement, de toute installation technique, et en particulier, s'il en est, des systèmes de production d'eau chaude, d'alarme, d'ouverture automatique de portes ou de portails et d'éclairage extérieur, ainsi que les lampes ou lampadaires extérieurs eux-mêmes.

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

#### **1. Etat du bien - servitudes**

L'immeuble est vendu et sera délivré dans son état actuel que « l'acquéreur » déclare bien connaître pour l'avoir visité, sans garantie de la consistance du sol, du sous-sol, ni de la solidité des constructions et de leurs vices apparents et cachés, sans garantie pour erreur notamment quant aux renseignements cadastraux, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent y exister, sans garantie de la contenance déclarée, quelle que soit la différence.



*La partie venderesse aura l'obligation de maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage contre les risques de gel. Elle en assurera la maintenance en bon père de famille jusqu'à la mise à disposition de la partie acquéreuse, soit à la date de signature de l'acte authentique.*

*Interpellé spécialement à ce sujet, « le vendeur » déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté d'aucun vice caché.*

*En particulier, le «vendeur » déclare n'avoir pas connaissance d'une attaque de champignons nuisibles. Il déclare n'avoir pas davantage connaissance de la présence d'insectes xylophages, ni de matériaux pouvant nuire à la santé, de sorte que « l'acquéreur » devra faire son affaire personnelle de problèmes de ce genre, s'ils devaient se révéler à l'avenir, et que « le vendeur » en sera exonéré, pour autant que sa déclaration ait été faite de bonne foi.*

*A l'égard des conditions spéciales ou des servitudes, « le vendeur » déclare qu'il n'en a concédé aucune et qu'à sa connaissance il n'en existe pas, sauf ce qui est dit ci-dessous. Son titre de propriété étant un acte reçu par le notaire Jean-Charles DASSELEER à Boussu le 25 juin 2015 n'en contient d'ailleurs aucune.*

### **3. Clôtures - mitoyennetés**

*« Le vendeur » déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de conventions relatives aux mitoyennetés des murs et clôtures.*

*L'immeuble est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés sauf, à titre d'information, les indications du plan ci-avant vanté.*

### **4. Propriété - occupation - jouissance**

*« L'acquéreur » aura la pleine propriété dudit immeuble à partir de la date de la signature de l'acte authentique de vente; il en aura la jouissance à partir du même jour à charge pour lui de respecter l'occupation de quiconque en justifierait à cette époque.*

*A ce sujet, il est fait observer que le bien présentement vendu est libre d'occupation et qu'il sera délivré tel à « l'acquéreur », le jour de la signature de l'acte authentique de vente.*

*« Le vendeur » est constitué gardien de son bâtiment, jusqu'à la date de la remise des clés à « l'acquéreur ».*

*« Le vendeur » permettra à « l'acquéreur » de revisiter le bien, s'il le souhaite, la veille de la signature de l'acte authentique de vente.*

*S'il advient que, pour une raison ou une autre, les clés de l'immeuble sont remises anticipativement à « l'acquéreur », celui-ci ne pourra occuper le bien ni y exécuter de travaux sans s'être accordé préalablement avec « le vendeur » et avoir défini avec lui, par écrit, les conditions, notamment financières, de cette jouissance anticipée. En toute hypothèse, la garde du bâtiment passera à « l'acquéreur » dès le moment de la remise anticipée des clefs. De même, les travaux que « l'acquéreur » exécuterait à l'immeuble entre le moment de la signature du compromis de vente et celui prévu pour la signature de l'acte authentique de vente demeureront à ses entiers frais, risques et périls, et il aurait à s'assurer à ce sujet auprès d'une compagnie établie en Belgique et agréée par la Commission bancaire, financière et des assurances.*

*Si, pour une raison ou une autre, l'acte authentique de vente ne pouvait en définitive être signé, « l'acquéreur » devrait abandonner au vendeur les travaux qu'il aurait effectués, sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit. « Le vendeur », de son côté, sera toujours libre de demander la remise en état des lieux.*

### **5. Précompte immobilier - taxes**

*« L'acquéreur » supportera, à dater de son entrée en jouissance, les taxes et contributions généralement quelconques afférentes au bien présentement vendu.*

*Le notaire rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur le fait que « le vendeur » reste tenu, vis-à-vis de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours.*

*Lors de la passation de l'acte authentique de vente, un décompte sera établi entre parties, et « l'acquéreur » remettra au « vendeur » sa quote-part, calculée de manière forfaitaire, dans le précompte immobilier de l'année en cours.*

*« Le vendeur » déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucune taxe de recouvrement ou frais quelconques au profit de la Commune, de l'Etat ou de tout autre organisme, pour ouverture et*

élargissement de voirie, pose de canalisation d'eau, d'égouts, d'électricité ou tous autres frais quelconques liés à l'amélioration du domaine public riverain.

#### **6. Panneaux publicitaires - citernes de gaz ou de mazout**

« Le vendeur » déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de gaz ou de mazout, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien objet des présentes et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble vendu.

Il déclare, en outre, que le ou les réservoirs de gaz ou de mazout éventuel(s) est (sont) sa propriété et fait (font) partie de la présente vente.

#### **7. Dégâts miniers - autres dégâts du sol**

Concernant la créance éventuelle pour les dégâts miniers, « l'acquéreur » sera subrogé dans les droits et actions du « vendeur » pour autant que la créance existe, « le vendeur » ne garantissant pas l'existence de la créance et ne prenant aucun engagement à ce sujet.

Dans le cas où il aurait été renoncé aux indemnités pour dégâts miniers, soit par « le vendeur », soit par les propriétaires précédents, « l'acquéreur » devra prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve et n'aura aucun recours contre « le vendeur » pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation de dommages indemnisés.

Interpellé spécialement à ce sujet, « le vendeur » déclare qu'à sa connaissance, il n'a à ce jour pas été renoncé aux indemnités pour dégâts miniers.

« L'acquéreur » sera subrogé, mais sans garantie, dans tous les droits du « vendeur » relativement aux indemnités qui pourraient être dues en réparation pour tous autres dégâts et dommages résultant de mouvements du sol, quelle que soit leur origine, qui auraient pu être constatés dans la région où se trouve le bien présentement vendu.

#### **8. Assurance contre l'incendie**

« L'acquéreur » reconnaît que son attention a été attirée sur le fait que les risques liés à l'immeuble vendu lui incomberont dès le transfert de propriété, c'est-à-dire dès le moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Il devra, dès ce moment, s'assurer contre ces risques.

Si, pour une ou une raison ou une autre, il bénéficie d'une remise anticipée des clefs, il aura en toute hypothèse à s'assurer dès le moment de cette remise anticipée des clefs, auprès d'une compagnie établie en Belgique et agréée par la Commission bancaire, financière et des assurances.

« Le vendeur », de son côté, déclare être suffisamment assuré contre l'incendie et les autres périls prévus par la loi sur le contrat d'assurance terrestre.

Il s'engage en toute hypothèse à maintenir sa couverture jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte authentique de vente.

#### **9. Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes**

« L'acquéreur » est purement et simplement subrogé dans tous les droits que « le vendeur » aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architecte (articles 1792 et 2270 du Code Civil). Toutefois « l'acquéreur » sera tenu, à l'entière décharge du « vendeur », de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

La responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci ;

#### **10. Panneaux solaires**

« Le vendeur » déclare également que les biens ne comportent aucune installation solaire photovoltaïque, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en organiser la cession (notamment de certificats verts et autres fruits civils futurs) aux présentes.

#### **11. Acte authentique**

L'acte authentique de vente sera reçu au plus tard dans les quatre mois des présentes. Si EIA : dans les quatre mois de l'autorisation du Juge de Paix.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- **consulté par le vendeur : Jean-Charles DASSELEER, de résidence à Boussu**
- **consulté par l'acquéreur : le notaire Jean-Charles DASSELEER, de résidence à Boussu**

Quel que soit leur choix, les parties se déclarent bien informées que dans le traitement de ses dossiers et la rédaction de ses actes, le notaire fait preuve d'une parfaite impartialité. Le devoir d'impartialité subsiste lorsque chaque partie fait choix d'un notaire différent, même s'il s'exerce dans ce cas de manière adaptée à cette situation.

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

### **PRIX - GARANTIE - FRAIS**

La vente sera consentie et acceptée pour et moyennant le prix qui se ventile comme suit :

\*pour les maisons 99 et 101 : SOIXANTE MILLE EUROS (60.000€)

\*pour le terrain K3 : VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000€)

\* pour le terrain K4 : QUARANTE MILLE EUROS (40.000€)

«L'acquéreur » paiera le prix au « vendeur », en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique de vente.

« L'acquéreur » supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente.

« Le vendeur » paie :

- les frais de mise en vente (agence immobilière, négociation, publicités, etc.)
- les frais de délivrance et les frais préalables commandés par le vendeur notamment dans le cadre de l'établissement du compromis de vente, par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique ; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; copie de permis d'urbanisme ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettre d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; origine de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; frais de procuration éventuelle ; etc.

En outre, « le vendeur » remettra au notaire rédacteur des présentes, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, une somme équivalent à deux pour cent (2 %) htva du prix de vente, à titre d'émoluments de mise en vente de gré à gré et, une somme de quatre-vingt euros (80€) htva/mois, de participation forfaitaire dans les frais de publicité exposés par ce dernier dans le cadre de la mise en vente du présent immeuble.

A la garantie de bonne fin de la vente, « l'acquéreur » verse ce jour une somme de Douze Mille cinq cents euros **EUROS (12.500 EUR)** sur le compte BE41 0017 2854 1010 qui restera consignée à son nom entre les mains du notaire Jean-Charles DASSELEER, à Boussu, jusqu'à la passation de l'acte authentique de vente.

La dite garantie viendra en déduction du prix de vente, et sera remise au « vendeur » avec les intérêts qu'elle aura produits, si la (les) condition(s) suspensive(s) mentionnée(s) ci-dessous se réalise(nt).

Elle sera par contre remise à « l'acquéreur », avec les intérêts qu'elle aura produits, si cette (ces) condition(s) ne se réalise(nt) pas.

La provision pour les frais de l'acte de vente s'établit comme suit:

1) Droits d'enregistrement au taux de % : 12,5% sans abattement	15.625 EUR
2) Honoraires (barème J) :	1.736,16 EUR
3) Coût des recherches administratives :	925,00 EUR
4) E-Registration :	75,00 EUR
5) droit d'écriture	50,00EUR
6) T.V.A. (21 %) sur 2) ,3) 4) et 5):	585,09EUR
7) Transcription hypothécaire :	240,00 EUR
8) Mesurage :	mémoire

Total, sauf mémoire :

19.236,25 EUR

**Ces frais ne comprennent pas la provision pour frais et honoraires d'un éventuel emprunt hypothécaire.**

### **BLANCHIMENT DE CAPITAUX**

Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la prévention du blanchiment de capitaux, le Notaire rédacteur des présentes déclare que la garantie de bonne fin ci-avant lui a été remise par le débit du compte portant le numéro ouvert au nom de  
auprès de

### **RETARD DE PAIEMENT - SANCTIONS**

En cas de retard de paiement, il sera dû par « l'acquéreur » un intérêt de retard au taux légal, sur le solde du prix restant dû, de plein droit et sans mise en demeure.

En outre, si l'une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, et après une mise en demeure adressée par lettre recommandée à la poste ou exploit d'Huissier, restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie aura le droit de tenir le présent contrat pour nul et non avenue.

En ce cas, le risque fiscal lié à la perception des droits d'enregistrement sera supporté par la partie défaillante. La partie défaillante devra verser, en outre, à l'autre une somme égale à dix pour cent du prix de vente, à titre de dommages et intérêts, sous déduction ou après restitution de la garantie éventuellement versée par « l'acquéreur ».

Les parties se réservent toutefois le droit de demander l'exécution forcée du présent contrat.

### **POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATION CABLES ET CONDUITES**

Le notaire DASSELEER rédacteur des présentes a vérifié auprès du CICC s'il existait des canalisations et/ou câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.

Cette vérification a été effectuée le 10 janvier 2022

L'ensemble des réponses qui parviendront au notaire rédacteur des présentes seront remises à « l'acquéreur » le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

### **URBANISME**

#### **1. Déclaration**

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 notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- 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.

« L'acquéreur » déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements (prescriptions, permis,...) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune .

Le Notaire indique que par courrier du 10 novembre 2021, la Commune de Boussu a répondu ce qui suit, ici textuellement repris :

« Le bien est situé en - zone d'habitat- zone d'habitat- zone d'habitat au - plan de secteur de Mons-Borinage-plan de secteur de Mons-Borinage- plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par

arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Les biens 872H3 et 872G3 sont situés en zone de construction d'habitat fermé et zone de construction d'annexes commerciales, le bien 872K3 est situé en zone de voirie affectée à la route, zone d'espace vert, zone de construction d'annexes commerciales et zone de construction d'habitat fermé au SOL CENTRE DE BOUSSU (Centre de boussu) (7 II) approuvé par Arrêté ministériel le 18/09/1989 - 10/53014/7.2

1. Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977,

- Permis d'urbanisme n° B-PU/016-2018 // n°12/2019 2018/2324 délivré le 05/03/2019 visant à aménagement d'un parking en vue d'élargir les possibilités de stationnement dans le centre de Boussu.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir;;

Le bien en cause a fait l'objet d'un(e) ou plusieurs renseignements notaire et/ou division de

bien ;

- Division de bien et/ou renseignement notaire n°2008-1312008/0679 délivré le visant à demande de renseignements urbanistiques
- Division de bien et/ou renseignement notaire n°20082008/0731 délivré le visant à demande de renseignements urbanistiques
- Division de bien et/ou renseignement notaire n°I.N.n°92/20112011/1886 délivré le visant à Informations Notariales
- Division de bien et/ou renseignement notaire n°084-20152015/3743 délivré le visant à Renseignements notariaux

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

Le bien est situé en zone égouttable.

Le bien n'est pas en zone de protection.

#### **Remarques**

- En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.
- n. le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires :

o **S.W.D.E.**, digue de Cuesmes, 29, à 7000 MONS.

o **ENGIE**, avenue du Parc d'Aventures Scientifique, n° 1, à 7080 FRAMERIES.

o **IDEATEL**, rue de Pâturages, 74, à 7390 QUAREGNON.

o **PROXIMUS**, rue Thomas Edison, 1, à 7000 MONS

#### **Informations complémentaires**

- pas de plan ou projet de plan de remembrement ;
- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un site Natura 2000
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service des eaux
- pas de plan d'alignement
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine
- aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée
- aucun règlement général sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour la parcelle
- pas d'inscription sur la liste de sauvegarde
- pas de bien classé (art. 196)
- le bien n'est pas localisé dans un site archéologique (art. 233)
- pas d'arbre ou haie remarquable
- pas de plan ou projet de plan d'expropriation
- le bien n'est pas grevé d'une servitude urbanistique
- aucun permis de location n'a été délivré pour ce bien

- aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour
  - il n'existe pas de certificat de patrimoine pour ce bien
  - le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat de performance énergétique
  - le bien n'est pas situé sur un site karstique »
- « L'acquéreur » reconnaît avoir reçu copie de ces renseignements

#### **Obligations contractuelles liées au statut administratif**

« Le vendeur » déclare à propos du bien que à propos de la situation urbanistique :

- s'agissant de la situation **existante**, sans préjudice du droit pour « l'acquéreur » de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil ou pénal en raison d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.VII.1, 1er, 1°, 2° ou 7°, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé et qu'il garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;

- il déclare en outre, sur interpellation du notaire rédacteur des présentes, qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui

Que le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, « le vendeur » déclare qu'il ne dispose pas d'informations que celles reprises dans son titre de propriété.

S'agissant de la situation **future** et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, « le vendeur » ne prend aucun engagement quant au projet de « l'acquéreur ».

#### **Information générale donnée par le(s) notaire(s)**

Il est en outre rappelé comme de droit ;

- 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;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

#### **Droits de préemption**

« Le vendeur » déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption en matière d'urbanisme, et plus spécialement celui prévu aux articles D.VI.17 et D.VI.19 du Code de Développement Territorial.

#### **RISQUES D'INONDATION**

Le notaire rédacteur des présentes a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve le bien présentement vendu.

Cette vérification a été effectuée le 10 janvier 2022, le bien ne se trouve pas dans une zone à risques.

Ledit notaire a remis à l'instant à « l'acquéreur » le résultat de cette recherche, le tout, à titre de renseignement.

#### **Permis d'environnement**

« Le vendeur » déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **GESTION DES SOLS**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 entré en vigueur le 1er janvier 2019, relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, en vertu duquel toute personne qui possède ou

assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 10 janvier 2022, numéro 10391447 énonce ce qui suit :

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

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu dudit extrait conforme.

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit extrait conforme, antérieurement aux présentes par remise en mains propres.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, pour autant que de besoin, qu'il n'est pas titulaire d'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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant « Résidentiel et/ou IV. Récréatif ou commercial »

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

3) Soumission volontaire

Pour autant que de besoin, nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

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

E. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

**CITERNE A MAZOUT**

« Le vendeur » déclare à cet égard que le bien vendu ne possède pas de citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

**CODE WALLON DU LOGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Le notaire rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur les dispositions du Code wallon du logement et du développement durable institué par le décret du 29 octobre 1998, et en particulier sur les trois points suivants :

1) l'exigence d'un permis de location, régie par les articles 9 à 13bis, lequel doit être obtenu auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;

. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés;

. les bâtiments initialement destinés à un autre usage que l'habitation, mais utilisés en fait aux fins de logement, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale;

. les petits logements individuels loués ou mis en location, et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants;

le tout à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre d'occupants des

biens ne dépasse pas quatre personnes;

2) les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès aux logements concernés;

3) l'obligation d'équiper chaque unité de logement située en Région wallonne d'un détecteur d'incendie, par niveau, et par 80m<sup>2</sup>, de type optique en parfait état de fonctionnement, depuis le premier juillet deux mille six. « L'acquéreur » fera son affaire personnelle dès ce jour de cette législation, à l'entière décharge du « vendeur ».

- « Le vendeur » déclare que le bien :

. n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

. n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

. ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le Président du Tribunal de Première Instance.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Les parties sont également informées de l'obligation qui incombe à tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1er mai 2001, au plus tard le jour de l'acte authentique de vente, un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, 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'installations 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. Cette réglementation s'applique aux chantiers temporaires et mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : 1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de constructions; 8° travaux de montage et de démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement et d'équipement; 10° travaux de transformation; 11° travaux de rénovation; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de démolition; 15° travaux de maintenance; 16° travaux d'entretien, de peinture, et de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

Après que les parties ont été éclairées sur la portée de cette obligation, et que « le vendeur » a été interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, « le vendeur » déclare qu'à ce jour, pareil dossier n'existe pas encore relativement au bien vendu, et qu'il ne devait pas en être constitué un.

De son côté, s'il vient à revendre le bien présentement acquis, « l'acquéreur » remettra un dossier d'intervention ultérieure à son propre acquéreur, s'il échet.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

Conformément à l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, « le vendeur » a l'obligation de faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation à basse tension par un organisme agréé, et de transmettre ensuite le procès-verbal de visite à « l'acquéreur » au plus tard pour le jour de l'acte authentique de vente.

Cependant, « l'acquéreur » déclare qu'il va **rénover complètement l'installation électrique.**

En conséquence, les parties reconnaissent qu'une visite de contrôle de l'installation électrique est superflue et inutile et conviennent que « le vendeur » ne doit pas en faire réaliser une dans le cadre de la présente vente.

« L'acquéreur » reconnaît avoir été averti par « le vendeur » de son obligation d'informer la Direction Générale de l'Energie, Division Infrastructure (boulevard du Roi Albert II, 16 à 1000 Bruxelles), de son intention de démolir ou rénover complètement l'installation électrique.



« L'acquéreur » recevra alors de la Direction Générale de l'Energie un numéro de dossier et une invitation à lui remettre un procès-verbal de contrôle dès que la nouvelle installation électrique sera mise en usage.

« L'acquéreur » reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des sanctions prévues par ledit Règlement Général et des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation électrique qui ne satisfait pas aux prescriptions du Règlement.

L'attention de « l'acquéreur » est également attirée sur la nécessité de pouvoir produire, en cas de sinistre, une attestation de contrôle conforme du système électrique domestique par devers sa compagnie d'assurance.

### **PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS**

« Le vendeur » remet à l'instant à « l'acquéreur » le certificat de performance énergétique, établi par Monsieur DEPRAETER Thierry, certificateur agréé sous le numéro CERTIF-P2-01065, à Mons, le 10 octobre 2021, sous les numéros 20211010002286 et 20211010002995, tel que prescrit par la réglementation, ce que « l'acquéreur » accepte et reconnaît à nouveau, déclarant s'en satisfaire, et en donnant décharge au « vendeur ».

### **DÉCLARATIONS DIVERSES**

« Le vendeur » déclare encore :

1) que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré;

2) n'avoir pas consenti un mandat d'hypothéquer sur le bien vendu ou, à défaut, avoir obtenu l'accord préalable et écrit du créancier auquel il a consenti ce mandat d'hypothéquer;

3) que le bien présentement vendu n'a, à sa connaissance, fait l'objet d'aucune transformation, amélioration ou ajoute susceptibles d'entraîner une modification de son revenu cadastral prémentionné et qu'il aurait omis de signaler à l'Administration du Cadastre, dans les cinq années précédant ce jour;

En outre, chaque partie, déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire.

### **Registre des gages et réserve de propriété**

« Le vendeur » reconnaît que le notaire rédacteur du présent compromis a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

« Le vendeur » confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

1. Conformément à l'article D.IV102 du Codtbis, le vendeur déclare que la division de la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du même Code.

Par lettres recommandées, le notaire instrumentant communiquera au moins trente (30) jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Enghien et au fonctionnaire-délégué de l'Administration de

*l'Urbanisme, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir \*\*\*\*\**

*La présente vente est faite sous la condition suspensive de l'absence d'émission par le collège des bourgmestres et échevins ou par le fonctionnaire-délégué d'un avis défavorable susceptible de provoquer une diminution de la valeur ou de l'usage qui pourrait être fait du bien vendu et/ou de la parcelle restant à appartenir au vendeur.*

- 2. La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai prévu ci-après pour la signature de l'acte authentique de vente.*

*La présente clause est établie dans l'intérêt de « l'acquéreur » qui seul peut s'en prévaloir.*

### **TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES**

*« Le vendeur » déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.*

*Fait et passé à Boussu, en l'Etude,*

*En présence du notaire rédacteur des présentes ou de l'un de ses collaborateurs.*

*En trois exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant.*

*Le \*\**

*Après lecture par le notaire rédacteur des présentes ou l'un de ses collaborateurs, les parties ont signé."*

**Vu ce qui précède, le service propose au Collège communal de présenter le projet rédigé par le notaire Dasseleer à la prochaine séance du Conseil communal.**

### **DECIDE:**

Par 21 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

**Le Collège communal décide d'approuver le projet de compromis et de présenter le texte rédigé par le notaire Dasseleer à la prochaine séance du Conseil communal :**

Objet de la vente :

#### **COMMUNE DE BOUSSU -Première Division -Boussu**

1. Une maison de commerce sise rue François Dorzée numéro 99 cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872H3P0000 pour une contenance approximative de deux ares cinquante centiares (2a50ca)
2. Une maison d'habitation sise rue François Dorzée numéro 101 cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872G3P000, reprise sous liséré orange au plan relaté ci-dessous, pour une contenance approximative de un are (1a)
3. Une parcelle de terrain, dénommée K3 au plan relaté ci-dessous, à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872K3P0000 pour une contenance approximative de trois ares quatre-vingt centiares (3a80ca)
4. Une parcelle de terrain, dénommée K4 au plan relaté ci-dessous, à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 872K3P0000 pour une contenance approximative de dix-sept ares dix centiares (17a 10ca)

pour le montant de :

\*pour les maisons 99 et 101 : SOIXANTE MILLE EUROS (60.000€)

\*pour le terrain K3 : VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000€)

\* pour le terrain K4 : QUARANTE MILLE EUROS (40.000€)

Les frais à charge de la régie comprendront :

- les frais de mise en vente (agence immobilière, négociation, publicités, etc.)
- les frais de délivrance et les frais préalables commandés par le vendeur notamment dans le cadre de l'établissement du compromis de vente, par exemple : contrôle de la citerne à

mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique ; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; copie de permis d'urbanisme ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettre d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; origine de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; frais de procuration éventuelle ; etc.

- deux pour cent (2 %) htva du prix de vente, à titre d'émoluments de mise en vente de gré à gré et, une somme de quatre-vingt euros (80€) htva/mois, de participation forfaitaire dans les frais de publicité exposés par ce dernier dans le cadre de la mise en vente du présent immeuble.

**Après approbation du Conseil communal, le Bourgmestre sera autorisé à remettre les clés et octroyer à l'acquéreuse une prise de possession anticipée des biens en l'attente de rédaction de l'acte authentique, lequel interviendra dans un délai maximum de 4 mois à courir à partir de la date de signature du compromis.**

**En raison de l'actualité, le conflit entre la Russie et l'Ukraine, le bourgmestre évoque l'éventualité de voter une motion afin de venir en aide à l'Ukraine si le conflit ne cesse pas très vite.**

Président : Je constate que des initiatives ont été prises au sein de communes voisines, arborer le drapeau ukrainien. Je voulais avoir si la commune envisageait des activités afin d'exprimer notre solidarité avec ce pays.

Bourgmestre : C'est un peu la question que je vous posais, si une action est à organiser, n'attendez pas que ce soit le bourgmestre ou le collège, le conseil communal devrait prendre attitude.

J'entends que des personnes se proposent d'accueillir des enfants orphelins, blessés, ce sont des beaux gestes mais il faut y réfléchir. Il y a chez nous tellement d'enfants qui sont à l'abandon, délaissés, qui sont dans des situations de vie problématiques, par manque de soins, de nourriture, d'habitation. Tout ça demande une réflexion profonde.

Si vous voulez faire quelque chose, faites les propositions dans chaque groupe.

G. Nita : Je vous remercie d'être intervenu, c'était nécessaire, chacun est concerné, le président l'a dit aussi. On espère que cela cessera bien vite. Mais j'ai entendu que ce qui était demandé et urgent pour l'instant c'est une aide pharmaceutique. C'est peut-être prématuré, mais pourquoi ne pas prévoir un budget afin d'acheminer des produits pharmaceutiques là-bas.

On entend souvent, et notamment le 11 novembre « plus jamais ça » ... Je ne croyais pas vivre ce genre de guerre un jour, espérons que nos dirigeants parviennent à stopper ça.

T. Père : J'ai lu dans la presse qu'il y avait chez nous des citoyens ukrainiens, il serait peut-être bien de leur écrire et leur assurer notre soutien et aussi voir avec eux ce qu'il y aurait lieu de faire.

Autre chose m'a interpellé, les groupes politiques représentés ici ont des ministres respectifs au gouvernement, à propos des ressortissants belges bloqués en Ukraine, et visiblement l'ambassade ne fait rien. L'ambassade française contacte ses ressortissants tous les jours, ce monsieur belge que j'ai vu au JT n'a jamais été contacté et ne savait pas quoi faire pour quitter Kiev, il serait utile que vos groupes respectifs contactent les ministres afin de les interpeller à ce sujet.

Président : Concrètement, soit nous prenons une date pour ceux qui veulent participer à un groupe afin de prendre des actions qui peuvent être aussi symboliques, notamment arborer le drapeau ukrainien, un communiqué de presse relatif à une motion de solidarité contre la guerre.

Dans certaines communes, ils sont en contact avec l'ambassade en Ukraine et organiseront le 13 mars des activités.

Egalement, des citoyens sont prêts à accueillir des enfants. Nous pouvons faire des choses symboliques mais importantes et d'autres à plus long terme.

Voir avec les citoyens ukrainiens vivant dans la commune ce qu'il est possible de faire.

Des propositions peuvent être votées dès le prochain conseil communal, c'est la proposition que je fais.

Qu'en pensez-vous monsieur le bourgmestre ?

Bourgmestre : J'ai entendu de belles propositions. Les Ukrainiens qui vivent chez nous ont peut-être besoin de réconfort, la première étape serait de les contacter.

Je retiens l'idée de proposer une somme afin d'acheter des produits pharmaceutiques.

Je charge un volontaire de réunir un groupe afin de prendre des décisions et premièrement nous allons contacter les familles ukrainiennes et les assurer de notre soutien.

M. Vachandez : Les familles ukrainiennes qui nous regardent seront certainement touchées de ce que vous avez pris comme initiative

S. Barbarotta : J'ai vu qu'en Italie, des camions remplis de vivres non périssables s'organisaient, peut-être une idée à suivre.

Bourgmestre : Le tout c'est de les faire parvenir. La Croix Rouge et d'autres s'en occupent habituellement. Prenons le temps de la réflexion 2 ou 3 jours et nous nous orienterons en fonction.

C. Honorez : Je pense que pour les vivres, il y aura certainement des collectes nationales qui s'organiseront, nous pouvons peut-être y associer la commune de Boussu pour un acheminement certain et faire appel à la solidarité de nos concitoyens et avoir une action globale en faveur des ukrainiens qui vivent des heures difficiles.

Bourgmestre : Je propose donc que chaque chef de groupe voie avec les siens, et qu'on rassemble tout pour la fin de la semaine.

Président : Que les chefs de groupe se concertent à ce propos.

M. Vachandez : Je prépare une liste de numéros de téléphone des Ukrainiens qui se sont manifestés.

Président. : Ce serait bien de pouvoir acquérir des drapeaux ukrainiens au plus vite, si ça peut se faire.

## **HUIS CLOS**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 00.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

**Le Directeur Général f.f.,**

**Le Bourgmestre,**

**Alexandre CELESTRI**

**Jean-Claude DEBIEVE**