

Article 17 : Urbanisme

Conformément à l'article D.IV.97. du Code du développement territorial :

Le certificat d'urbanisme n° 1 communique et atteste les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande :

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables ;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur ;

4° la situation 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 projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant ;

6° si le bien :

- a) est 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 ;
- b) est inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;
- c) est visé par une procédure de classement ou classé, au sens du même Code ;
- d) est situé dans une zone de protection au sens du même Code ;
- e) est visé à la carte archéologique au sens du même Code ;
- f) fait, dans la région de langue allemande, l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- g) est repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et 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 ;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

La commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat.

Le Gouvernement met à disposition des communes les informations visées ci-dessus dont il dispose.

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu.

Néanmoins, l'acquéreur a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

Les parties ont demandé à l'agent immobilier de préparer le compromis sans attendre d'être en possession d'un écrit de l'administration communale reprenant les renseignements urbanistiques.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- Est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- N'a pas fait l'objet des permis ou de certificat ;
- N'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT.

Le vendeur déclare, par ailleurs, conformément à l'article D.IV.99. du Code du développement territorial, qu'à sa connaissance :

1° le bien vendu a l'objet de permis de lotir, de permis d'urbanisation, de permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que de certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

Si c'est le cas, la date d'émission est la suivante :

Objet :

2° il y a eu d'observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 auquel cas, celles-ci seraient reprise dans le présent compromis ;

3° le bien vendu a fait l'objet d'actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1, 2° ou 7°, n'ont pas été réalisés et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

Conformément à l'article D.IV.99. du Code du développement territorial, le vendeur informe l'acquéreur de ce que :

- a. il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4., § 1er et 2 du Code du développement territorial, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- b. il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisation et des permis d'urbanisme ;
- c. l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

La présente vente est faite sous condition suspensive que les déclarations du vendeur qui précèdent concordent avec les renseignements urbanistiques qui seront délivrés à ce sujet par la commune suite à la demande du notaire désigné et que ces informations ne contiennent pas d'éléments (et notamment d'infractions urbanistiques) qui influent le transfert de propriété du bien de manière telle que l'acquéreur n'aurait pas offert le même prix pour le bien vendu s'il les avait connues.

Conformément à l'article Art. D.IV.92. du code du développement territorial, en cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

A défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

Le vendeur déclare que le bien vendu se trouve /ne se trouve 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.

A cet égard, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'inondation dans le bien, ni de présence d'humidité anormale ou occasionnelle dans la cave.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site : http://geoapps.wallonie.be/inondations/*CTX=alea*BBOX.