

COMPROMIS DE VENTE ET D'ACHAT D'UN TERRAIN

Entre les soussignés :

XXX

Ci-après dénommés : "Les vendeurs".

Et

La **Société Coopérative à Responsabilité Limitée et à Finalité Sociale « TERRE-EN-VUE »**, en abrégé « **Terre-en-vue SCRL FS** », ayant son siège social à 5030 Gembloux, chaussée de Wavre, n°37, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0845.451.604.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, à Namur, le vingt et un mars deux mille douze, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du sept mai suivant, sous le numéro 12084831.

Ici représentée conformément à l'article 28.4 de ses statuts par un mandataire désigné par le conseil d'administration lors de sa réunion du **XXX** à **XXX**, à savoir :

XXX

Ci-après dénommé : "L'acquéreuse".

EXPOSE PREALABLE

A. Terre-en-vue scrl est une société à finalité sociale dont le but social consiste notamment en :

- la facilitation et la pérennisation de l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs (au sens large) à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agroécologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général ;
- l'encouragement de la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre, afin de mieux rencontrer les besoins de chacun, tout en respectant leur autonomie, en particulier celle des agriculteurs ;
- la création de nouveaux modèles économiques et sociaux fondés sur la confiance mutuelle, la convivialité et l'autonomie locale, dans le cadre d'une solidarité régionale, nationale et internationale ;
- et la mise en place des formes d'usage qui libèrent la terre de la spéculation foncière.

B. Terre-en-vue scrl entend instaurer une relation entre l'homme et la terre qui, au-delà du rapport économique, soit la plus respectueuse de l'un comme de l'autre, spécialement dans sa dimension environnementale. À ce titre, elle n'envisage la détention de biens ruraux que pour autant que leur usage réponde à une haute exigence environnementale. Suivant cette logique, dans l'intérêt de la Nature en général et des biens avoisinant en particulier, Terre-en-vue scrl a subordonné son consentement à ce que les biens visés par la présente acquisition, comme l'ensemble de son patrimoine, soient grevés de servitudes environnementales, consubstantielles à son action, dont l'objet et les conditions sont déterminés ci-après

C. La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice de son droit de préemption par le locataire fermier ainsi que de la renonciation à son

bail par ce dernier.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Les vendeurs déclarent vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à l'acquéreuse, qui accepte, le bien décrit ci-après :

Description du bien

Commune de XXX – XXX division - XXX

XXX

XXX

XXX

Ces biens formant ensemble, pour une contenance totale de XXX (Xha Xa Xca), ci-après désignés "le bien".

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et que l'acquéreuse déclare connaître pour l'avoir visité.

Occupation

Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit est donné en location, **suyvant bail à ferme verbal/écrit**, à XXX, à des conditions parfaitement connues de l'acquéreuse qui le reconnaît et dispense tant les vendeurs que le Notaire ci-après nommé de lui en donner de plus amples descriptions et qui en fera son affaire personnelle.

INTERVENTION DES LOCATAIRES

Le locataire, à savoir XXX, intervient aux présentes et déclare renoncer au bail en cours, au droit de préemption et au droit de le céder, le tout sans aucune indemnité, pour quelque raison que ce soit, notamment pour travaux, de part et d'autre, sans préjudice de ce qui suit sous le titre « condition suspensive ».

Il s'engage irrévocablement à comparaître volontairement devant notaire à première demande lors de la signature de la présente vente à l'effet de ratifier ce qui précède.

CONDITIONS GENERALES

- L'acquéreuse aura la propriété du bien vendu à compter de la signature de l'acte authentique.
- Elle en aura la jouissance par la possession réelle à dater du même moment.
- L'acquéreuse supportera toutes les charges et impositions généralement quelconques afférentes au bien vendu à dater de l'entrée en jouissance.
- Le transfert du risque à l'acquéreuse aura lieu lors de l'entrée en jouissance du bien.
- Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, d'hypothèque, d'inscription ou de transcription au profit de tiers.
- Le bien est vendu avec toutes servitudes apparentes et non apparentes ainsi que tous les droits et obligations réels attachés au bien vendu.
- Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, et que leur titre de propriété ne

révèle l'existence d'aucune servitude. Ils déclarent en outre n'avoir concédé eux-mêmes aucune servitude.

- Le bien est vendu dans l'état actuel, que l'acquéreuse déclare bien connaître, sans garantie pour les vices visibles et cachés du sol, du sous-sol et des bâtiments. Par dérogation au droit commun, les vendeurs ne garantissent pas les vices cachés en ce qui concerne les vices qui feraient du bien un bien inapproprié pour l'utilisation que l'acquéreuse veut en faire. Les vendeurs déclarent de bonne foi ne pas avoir connaissance de vices cachés.
- La description cadastrale ainsi que la superficie du sol et celle bâtie sont communiquées à titre indicatif. L'exactitude de cette information n'est toutefois pas garantie par les vendeurs.
- La contenance indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même un vingtième, étant au profit ou à la perte de la partie acquéreuse.
- Les vendeurs déclarent que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré ou droit de préférence conventionnel pouvant porter préjudice aux droits de l'acquéreuse.

CONSTITUTION DE SERVITUDES ENVIRONNEMENTALES

L'acquéreuse nous expose ensuite ce qui suit, pour préciser les modalités de son consentement, ce qui est accepté par les vendeurs :

a) Exposé de l'acquéreuse - Objet

Dans le respect du but social dont elle s'est dotée, la société acquéreuse déclare que la vocation nourricière des populations humaines locales de tout patrimoine immobilier qu'elle acquiert, ainsi que l'utilisation durable et le mode d'exploitation qui en découle sont des conditions substantielles de son consentement à l'acquisition, la durabilité étant définie tant par ses caractéristiques environnementales que sociales et économiques.

A ce titre, elle entend grever tout immeuble appelé à entrer ou à transiter par son patrimoine de servitudes environnementales, dans l'intérêt de l'environnement en général, entendu au sens large (qualité des sols, des sous-sols, de l'air et de l'eau, qualité des paysages et promotion de la biodiversité) et des fonds avoisinants en particulier.

Le bien visé ci-après est considéré comme l'ensemble de parcelles cadastrales acquis par la société acquéreuse et affecté à une unité agricole.

b) Modalités

Cela étant, toute mise à disposition de la terre est assortie des modalités suivantes :

1. Le bien ne peut être laissé à l'abandon, il doit être géré consciencieusement.
2. Le bien est principalement utilisé pour nourrir les populations humaines locales.
3. L'utilisation du bien respecte toutes les législations en vigueur qui visent à protéger l'environnement.
4. Sont interdits :
 - l'épandage et le déversement sur le bien de tout produit chimique de synthèse

- l'utilisation sur le bien de semences enrobées par des produits phytopharmaceutiques chimiques
 - le recours sur le bien à des organismes génétiquement modifiés
 - l'usage de tout traitement préventif de synthèse, facteurs de croissance de synthèse ou acides aminés de synthèse administrés aux troupeaux d'animaux présents sur le bien.
 - le dépôt sur le bien de tout immondice.
5. Le taux d'humus ou de matière organique du sol tel que décrit dans l'état des lieux à établir est maintenu en moyenne, sur la durée de la rotation. Le cas échéant, il est amélioré afin d'atteindre un taux égal ou supérieur à 2 %, de sorte que le sol puisse être maintenu vivant et dans la mesure où il est bénéfique à l'agroécosystème.
 6. Afin de favoriser l'autonomie en azote du système agricole, un minimum brut de 50 kg d'azote par hectare par an en moyenne doit être fixé sur le bien, par la présence de légumineuses. Le calcul des 50 kg est fait par estimation sur base de la littérature scientifique et, en cas de rotation, la moyenne est calculée sur la durée de rotation mise en place par l'occupant.
 7. Les pratiques susceptibles d'entraîner les phénomènes d'érosion du sol sont interdites. Pour les terres de culture, les surfaces récoltées avant le 1er septembre et suivies d'une culture implantée après le 1er janvier doivent être couvertes (culture dérobée, CIPAN et repousses de céréales) entre le 15 septembre et le 15 novembre.
 8. Les éléments naturels identifiés dans l'état des lieux à établir sont préservés et au minimum 5 % de la surface du bien est affectée à des éléments du maillage écologique, en tenant compte des enjeux environnementaux prioritaires identifiés au niveau local tel que la lutte contre l'érosion, la protection des eaux des surfaces et/ou la biodiversité. Sont notamment considérés comme tels : les haies, arbres isolés, arbres en ligne, bosquets, arbustes et buissons, tous d'essences indigènes ; les arbres fruitiers haute tige ; les mares et étangs ; les fossés ; les murs de pierres ; les bandes enherbées ou aménagées et gérées extensivement et les affleurements rocheux. Les 5 % sont calculés selon la projection au sol, à la taille optimale que l'élément peut atteindre.

c) Mise en œuvre

Les modalités décrites ci-dessus seront mises en œuvre de la manière suivante :

1. **Un état des lieux** sera réalisé endéans les deux mois de l'acquisition. Cet état des lieux inclut au minimum: le taux d'humus, les éléments naturels à préserver pour répondre aux modalités de la servitude agro-environnementale ainsi que le sous-bassin hydrographique dans lequel le bien est situé. Il s'agit ici du sous-bassin hydrographique de la Lesse. Le cas échéant, l'état des lieux peut également inclure les éléments naturels à introduire en vertu du point 6.
2. **Un bilan périodique** est réalisé au minimum une fois tous les trois ans, à l'initiative du propriétaire et en collaboration avec les parties prenantes (propriétaire, occupant, groupe local de coopérateurs,...). Le bilan inclut au minimum : une vérification du respect des modalités.

3. En cas de violation ou de crainte sérieuse de violation d'une ou plusieurs modalités, tout propriétaire ou usager d'un fonds servant peut en avertir la coopérative Terre-en-vue, en sa qualité de propriétaire, pour autant qu'il soit localisé à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau calculé à partir des bords externes du bien ou dans le sous-bassin hydrographique dans lequel est situé le bien, ou qu'il s'agisse de la commune du ressort. Dans ce cas, la coopérative Terre-en-vue est tenue d'entreprendre une démarche de **concertation**, afin d'inviter l'agriculteur à remédier à cette situation, de préférence en collaboration avec le plaignant et le groupe local de coopérateurs qui ont dédié leurs parts au projet. Le cas échéant, la coopérative se fait entourer de conseillers techniques.
4. A défaut de remédiation dans les trois mois de l'appel au propriétaire du bien, le plaignant tel que décrit ci-dessus peut demander le recours à un comité d'experts externes, nommés par Terre-en-vue. Dans ce cas, le comité d'experts externes organise une concertation, afin d'inviter l'agriculteur à remédier à cette situation, de préférence en collaboration avec les parties prenantes (propriétaire-s, occupant-s, groupe local de coopérateurs,...).
5. A défaut de remédiation dans les trois mois du recours au comité d'experts externes, le plaignant tel que décrit ci-dessus est en droit d'agir en justice directement contre le propriétaire.

ÉTAT DU SOL

a) Information générale :

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

A. À propos des obligations qui pèsent sur le vendeur :

1. la **présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de **déchets** et à ce titre, générer un **coût imprévu** pour le **propriétaire**. En tout état de cause, le détenteur de déchets, toxiques ou non, - soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...) -, est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de *gestion* (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'*assainissement* voire de *réhabilitation*, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets,
2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'**obligation d'assainissement** ou encore, n'être tenu d'adopter que des **mesures de sécurité** et le cas échéant, **de suivi**, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

B. À propos des limites qui entourent son devoir d'information dans le cadre spécifique d'une vente :

3. pour autant, en l'état du droit et indépendamment de ce qui précède,
 - en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (DGSP), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. À ce jour, cette banque de donnée est en voie de

constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;
- de même, est discutée en droit des contrats, la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur - non professionnel de l'immobilier - à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation, pour pouvoir valablement formuler des déclarations quant à l'état de celui-ci ;

b) Déclaration des vendeurs :

Dans ce contexte, les vendeurs déclarent que :

- à leur connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) ;
- sans pour autant que l'acquéreuse exige d'eux des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) ;
- rien ne s'oppose, selon eux, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'affectation prévue du bien ;
- et que, toujours dans la même idée, ils n'ont exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien.

c) Exonération de garantie (limitée) des vendeurs :

- Sous la réserve de la sincérité de cette déclaration, l'acquéreuse les libère de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, elle se prive de tout recours à l'encontre des vendeurs, si en final, ceux-ci étaient désignés par les autorités comme les auteurs d'une éventuelle pollution ou encore, ceux qui doivent assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures (gestion, suivi, ...).
- Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que les vendeurs mis en cause par les autorités publiques ne pourraient se retourner contre elle ou l'appeler en garantie.

Règlement de fourniture d'eau

Les parties reconnaissent expressément que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, les vendeurs et l'acquéreuse sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les vendeurs et l'acquéreuse seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

URBANISME

Les vendeurs déclarent, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre envoyée par la Commune de **XXX** au notaire **XXX**, le **XXX** :

« **XXX** » => **affectation prévue par les plans d'aménagement**

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme, non périmé, selon les dires des vendeurs, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

Les vendeurs déclarent que les constructions qu'ils auraient érigées ou modifications qu'ils auraient apportées au bien vendu l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Information générale

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, paragraphe 2, alinéa 1er, du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- que suivant l'article 137 du CWATUPE, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes ;
- que suivant l'article 136 du CWATUPE, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur Belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient été, le cas échéant, délivrés précédemment ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » du 8 mai 2008 dont question ci-après, s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (voyez www.seveso.be/hp/hp.asp pour les établissements Seveso en Belgique, et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements Seveso en Belgique mais également identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des zones vulnérables et des zones vulnérables provisoires, non constitutives de périmètres au sens de l'article 136bis du CWATUPE).

Les vendeurs déclarent que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE.

Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du même Code;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal, à l'exception du remembrement visé par la Loi du 22 juillet 1970, relative au remembrement légal des biens ruraux.

Mention prévue par le règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement (RGPE).

PRIX ET FRAIS

Prix

La vente est en outre consentie et acceptée pour le prix de **XXX** euros (**XXX** EUR), lequel prix est payable le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par versement par l'acquéreuse au départ du compte numéro BE53 523-0805272-53 ouvert au nom de Terre-en-vue srl fs sur le compte bancaire du notaire Pierre Yves ERNEUX à Namur.

En cas de retard dans le paiement prévu, l'acquéreuse sera tenue de plein droit de payer un intérêt calculé à raison de dix pour cent l'an (10%) l'an à partir de l'échéance.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreuse ainsi que les frais de mesurage éventuel, s'ils jugent utile d'y procéder.

ACTE AUTHENTIQUE

Les parties, averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné comme notaires pour dresser l'acte authentique :

- les vendeurs : Maître **XXX**, notaire à **XXX**.
- l'acquéreuse : Maître **Pierre Yves ERNEUX**, notaire à Namur.

Les parties s'obligent à comparaître devant les notaires précités pour la signature de l'acte authentique au plus tard dans les quatre mois à dater de la signature du compromis de vente.

SANCTIONS

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée restée sans suite pendant un mois, l'autre partie pourra :

1° soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue.

Dans ce cas, une somme de dix pour cent du prix de vente sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts ;

2° soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

CLAUSE D'ARBITRAGE

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de 1ère Instance de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

* si elle prend l'initiative de l'instance, en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires;

* si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1. En cas de charges hypothécaires, saisies-arrêts ou cessions de créances notifiées au Notaire instrumentant, pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite sous la condition suspensive de l'engagement écrit des créanciers, au plus tard huit jours avant la date limite ci-avant stipulée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscriptions, transcriptions, saisies ou cessions.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreuse qui pourra seul s'en prévaloir.

2. La présente vente est consentie sous condition suspensive de la comparution volontaire du locataire, à savoir **XXX**, devant notaire à première demande lors de la signature de la présente vente à l'effet de ratifier la renonciation au bail en cours et au droit de préemption dont question ci-avant sous le chapitre « Intervention des locataires ».

3. **XXX**

Fait à **XXX**, le **XXX** en **XXX** exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Signature
Les vendeurs

Signature
L'acquéreuse

Signature
Les locataires