

**IMMEUBLE RURAL – RÉSILIATION DE BAIL À FERME
– VENTE AVEC SERVITUDES ENVIRONNEMENTALES**

L'AN **XXX**,

Le **XXX**,

Devant Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire résidant à Namur, à l'intervention d'**XXX**, notaire résidant à **XXX**,

COMPARAISSENT

1. **XXX**, né-e à **XXX**, le **XXX**, domicilié-e à **XXX**.
[Numéro national **XXX**]
Ci-après dénommé : « **les vendeurs** » ou « **les propriétaires** ».
2. **XXX**, cultivateur, né-e à **XXX** le **XXX**, domicilié-e à **XXX**.
Marié sous le régime **XXX**, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.
[Numéro national : **XXX**]
Ci-après dénommé « **les locataires** ».
3. 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 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 21 mars 2012, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du 7 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** ».

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI - CHOIX DU NOTAIRE

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

EXPOSÉ PRÉALABLE

- Les comparants nous exposent ce qui suit :
- A. **TERRE EN VUE** 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** 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** 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.** Dans ce contexte, les vendeurs se sont préalablement entendus avec les locataires, afin d'interrompre purement et simplement leur bail à ferme, sans conférer quelque garantie que ce soit à ces derniers sur les chances de conclusion d'un nouvel accord d'occupation avec **TERRE EN VUE**, ce que le preneur reconnaît expressément ;
- D.** Ensuite de quoi, il a été convenu d'un ensemble d'opérations strictement indépendantes les unes des autres qui sont ici rassemblées dans un seul *instrumentum*, afin de limiter les coûts fixes afférents à l'ensemble de ces *negotii*.

I. OPÉRATION N°1 – RÉSILIATION DU BAIL À FERME

a) Données de fait :

- **XXX**, locataire, déclare qu'il occupe à ferme les biens ci-après plus amplement décrits, suivant bail **XXX** ayant pris cours le **XXX**, pour une durée de 9 ans, non enregistré :

COMMUNE DE XXX - XXX DIVISION - XXX

M.C. : XXX R.C. : XX Euros

La terre située en lieu-dit « **XXX** », actuellement cadastrée **XXX**, pour une contenance de **XXX**.

- Le locataire déclare qu'il n'a effectué sur le bien aucuns travaux.
- Suivant l'article 4 de la loi sur le Bail à ferme, il n'a en aucun cas été mis fin au bail, notamment en vertu des articles 7 et 11 de ladite Loi, de sorte que celui-ci est toujours en vigueur à dater des présentes.

b) Objet :

- **XXX**, propriétaire, et **XXX**, locataire, déclarent **résilier purement et simplement**, à dater des présentes, le bail à ferme des biens ci-dessus désignés et mieux décrits.
- Cette résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation généralement quelconque de part et d'autre.
- Le locataire déclare renoncer à tout droit de préemption dont il serait bénéficiaire à quelque titre que ce soit, ainsi qu'au droit de le céder.
- Le preneur conservera le droit d'occuper le bien à titre précaire et gratuit mais uniquement, pour lui permettre d'enlever la récolte en cours.

II. OPÉRATION N°2 : VENTE DE BIENS RURAUX
--

- **XXX**, comparant-e, vendeurs, déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à la SCRL TERRE EN VUE, acquéreuse qui accepte, le bien immeuble suivant, sous le bénéfice de l'insertion de servitudes environnementales :

COMMUNE DE XXX - XXX DIVISION – XXX

M.C. : XXX R.C. : XX Euros

La terre située en lieu-dit « **XXX** » actuellement cadastrée **XXX** pour une contenance de **XXX**.

Ci-après désignée "le bien"

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien appartient à **XXX XXX XXX XXX**.

L'acquéreuse devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

- La vente est conclue et acceptée aux clauses et conditions suivantes :
1.- Occupation – Propriété - Jouissance
- L'acquéreuse aura la propriété et la jouissance du bien vendu à compter de ce jour par la prise de possession réelle, sous réserve du droit d'occupation gratuit, précaire et temporaire d'occuper le bien, concédé à **XXX**, agriculteur, aux fins de lui permettre d'enlever la récolte croissante.
2.- Contributions - Taxes - Impôts - Précompte immobilier
- L'acquéreuse paiera toutes les taxes et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien, à compter de ce jour. Les vendeurs reconnaissent avoir présentement reçu de l'acquéreuse, **XX** euros **XX** cents (**XX** EUR) à titre de quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, dont quittance pure et simple.
- Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de taxes généralement

quelconques, notamment sur les terrains non bâtis. Si par impossible il en existait, elles resteraient intégralement à leur charge.

3.- État du bien

- Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au **XXX**, bien connu de l'acquéreuse, qui déclare l'avoir inspecté et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.
- Le bien est également vendu sans aucune garantie quant à la nature et à la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines comme de surface et quant au développement de la façade à front de la voie publique ; l'acquéreuse renonçant expressément à tout recours contre les vendeurs, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance d'un vice caché ou de remblais par les vendeurs. A cet égard, ils déclarent qu'à leur connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice apparent ou caché.

4.- Litiges - Procès - Oppositions

- Les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc. ...), ni envers des administrations publiques. Tout litige, procès et/ou opposition antérieur à ce jour, sera à charge des vendeurs exclusivement, qui acceptent expressément d'en supporter les charges, coût et conséquences.

5.- Contenance - Indications cadastrales

- La contenance exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreuse, sans modification quant au prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.
- L'acquéreuse ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications. Cette disposition ne préjuge pas de

l'éventuel recours que l'acquéreuse, pourrait exercer, si un géomètre chargé du mesurage devait avoir commis une faute.

6.- Mitoyennetés - Servitudes

- Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.
- Les vendeurs déclarent que personnellement, ils n'ont conféré aucune servitude sur le bien et déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient été concédées par des propriétaires antérieurs.

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. À 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 en exploitation de la terre sera 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 avvertir 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.

STATUT ADMINISTRATIF

I. Préambule en matière d'information contractuelle et précontractuelle

a) Notion

- Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le **statut administratif de l'immeuble**, dont le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (CWATUPE) disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle.

b) Obligations réciproques

- Le vendeur s'est engagé dès la formation du contrat à informer l'acquéreur des principales d'entre elles, susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien vendu ; parallèlement, sans préjudice des obligations d'information énoncées aux articles 85, 94, 96 et 152 du CWATUPE, spécialement si la mise en vente a été précédée d'une publicité ou d'invitation à l'achat, l'acquéreur a été avisé de ce qu'il ne pouvait demeurer passif tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

c) Rétroactes de pourparlers préliminaires

- L'acquéreuse déclare que : 1) elle a été interpellée sur la nature de son projet, 2) que celui-ci consiste au maintien d'une *activité agricole durable telle que décrite plus haut*, 3) Et que, dès les pourparlers préliminaires, elle a été invitée à mener toutes démarches nécessaires de son côté, en fonction de ses besoins, pour se procurer les informations utiles et qu'à l'issue des négociations menées avec les vendeurs, ils se sont expressément accordés sur les stipulations qui suivent.

d) Voie d'accès à l'information

- Les vendeurs certifient l'exactitude de l'information reproduite ci-après et ne pas avoir connaissance d'élément autre qui soit de nature à influencer la valorisation apparente de l'immeuble.
- Le notaire réitère celles-ci, à titre subsidiaire des vendeurs, dans la limite des voies d'accès disponible et en fonction du résultat de celles-ci, en l'occurrence :
 - o les renseignements urbanistiques délivrés par la commune compétente, le **XXX** ;

- o le site internet de la Région wallonne [[DGO4-SPW-Aménagement et Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS](#)];
- o et à titre complémentaire, la demande d'information introduite en vertu du livre I du Code wallon de l'environnement.

II. **Mentions et déclarations urbanistiques**

a. **Information circonstanciée :**

- Les vendeurs déclarent que :
 - l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : **zone agricole** au plan de secteur et **en aire agricole** au schéma de structure communal;
 - le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;
 - **le bien est situé à proximité de zones Natura 2000 ;**
 - **les biens bénéficient d'un accès à une voirie communale non équipée.**

- Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la commune de **XXX** le **XXX**.

b. **Déclarations spéciales des vendeurs :**

- Les vendeurs déclarent ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer à l'avenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUPE) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er} CWATUPE.
- Les vendeurs déclarent en outre que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en cette matière.

c. **Information générale :** Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er} du CWATUPE, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}, 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.
- 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).

d. Mesures d'appropriation foncière :

- Les vendeurs déclarent que :
 - le bien n'est ni visé par un plan d'expropriation ;
 - n'est ni repris dans un périmètre de préemption ;
 - n'est ni repris dans le périmètre d'un site à réaménager ;

e. Protection du patrimoine

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

f. Équipements :

- le bien ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

II. Mentions environnementales

- Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'une déclaration environnementale (citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...), 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).

III. Polices administratives spéciales non visées à l'article 85 du CWATUPE

- Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :
 - soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières;
 - soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. État du sol – information – garantie

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 sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice),
 - sans pour autant que l'acquéreuse exige d'elle des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -,

- rien ne s'oppose, selon elle, à ce que le bien vendu soit destiné, à l'accueil d'une *fonction agricole* ;
- et que, toujours dans la même idée, elle n'a 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 cette réserve, l'acquéreuse la libère de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Elle est avisée 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.

V. **Zone d'inondation**

- Les vendeurs déclarent :
 - être informés des règles énoncées à l'article 68 de la loi du 25 juin 1992 sur les assurances terrestres et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,
 - o le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles *« l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre »* ;
 - o ils sont tenus d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;
 - avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif

sur l'adresse électronique suivante électronique
[\[http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#\]](http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#), elle-même

accessible au départ du site de la DGATLP mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales ;

- ET après vérification, le bien vendu **ne semble pas repris dans une zone à risque** au sens de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, telle que définie par le Gouvernement wallon.

VI. Déclaration PAC

- Relativement aux droits et obligations des agriculteurs liés à la PAC (Droits au paiement unique (DPU) – Prairies permanentes – Mesures agro-environnementales (MAE) – Quotas laitiers-vaches allaitantes-betteraviers), les parties déclarent, pour autant que de besoin, que :
 - aucune cession de ces droits ou quotas n'est réalisée par les présentes ;
 - l'acquéreuse fera son affaire personnelle de toute demande d'attribution ou d'obtention éventuelle de ses droits ou quotas, à l'entière décharge des vendeurs.

VII. 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.

P R I X, GARANTIE, RÈGLEMENT DU PRIX, FRAIS
--

I.- PRIX

- La vente est consentie et acceptée pour le prix de **XXX EUROS (XXX EUR)** que les vendeurs reconnaissent avoir reçu comme présentement en un chèque, dont quittance sous réserve d'encaissement.

II. PAIEMENT DU PRIX

- Le notaire instrumentant atteste que l'acquéreuse a payé le pris de vente au moyen d'un virement émis par Triodos Banque, tiré sur la compte BE53 523-0805272-53.

III.- FRAIS

- Les frais, droits, amendes éventuelles et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreuse.

IV.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

- Les vendeurs déclarent dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce, pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICATION D'ÉTAT CIVIL

- Conformément au prescrit de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance ou dénomination, siège social et éléments constitutifs des comparantes, au vu, pour la personne physique, du Registre national des personnes physiques, dont l'indication du numéro d'identification en tête des présentes fait l'objet de leur accord exprès.

DÉCLARATIONS PRO FISCO

I.- Droits d'enregistrement**A. Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges**

- Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture et commentaires de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :
- *"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*
- Le notaire instrumentant a informé l'acquéreuse de la possibilité, pendant un délai de deux ans, pour l'Administration fiscale de revoir à la hausse, la base de perception des droits d'enregistrement ainsi que de la nécessité de conserver la preuve de l'état du bien vendu, à ce jour, ainsi que toutes les pièces susceptibles de justifier une évolution d'état et de valeur.

B. Conformément à l'article 184bis du même Code, l'acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un Jugement ou Arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

C. Réduction des droits d'enregistrement – immeuble rural

Pas d'application

II.- Taxe sur la valeur ajoutée

- Après que le notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les vendeurs déclarent ne pas être assujettis non exemptée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années et ne pas être membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.

III.- Impôts directs

- Les vendeurs déclarent que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les obligations de déclaration existant en matière de plus-values immobilières et, chacun pour ce qui la concerne ne pas avoir la qualité de non résident fiscal belge.

DÉCLARATIONS FINALES

I.- Les parties déclarent avoir reçu le projet de cet acte le **XXX**.

II.- Les vendeurs déclarent que :

- le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence conventionnel, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de rachat ;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun mandat hypothécaire ;
- le revenu cadastral du bien n'est pas en instance de révision et que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun travaux susceptibles d'entraîner une telle révision ;

III.- Les soussignés déclarent n'être frappés d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations formant l'objet des présentes et notamment qu'ils ne sont pas visés par un statut de protection, comme celui de l'administration provisoire, de la médiation de dette, de la réorganisation judiciaire, de la faillite, d'une mesure analogue ou encore, par le dépôt d'une requête à laquelle est attachée une restriction temporaire.

DONT ACTE,

Fait et passé lieu et date que dessus,

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les comparants, qualité dite, reconnaissent, ceux-ci ont signé avec Nous, Notaires.

Droit d'écriture de cinquante euros payable sur déclaration du
notaire instrumentant.
Enregistré à Namur I
Le
Volume Folio case.....
..... Rôle(s) renvoi (s)
Reçu la somme de
Signature :