

COMPROMIS DE VENTE REGION WALLONNE



ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame VANDOO LAEGHE Rosette Irma Emma Cornelia née le 15 mars 1927 à COMINES domiciliée à 7780 COMINES, rue de Ten-Brielen 168.

Madame VANSLEMBROUCK Yvette Rosette Ghislaine née le 11 mai 1948 à COMINES. Domiciliée à 2985 RIDDERKERK, Kloosplantsoen 325 (Pays-Bas).

Monsieur VANSLEMBROUCK Gérard Léon Albert né le 18 janvier 1955 à COMINES. Domicilié à 7781 HOUTHEM, rue de Wytschaete 58.

Tél : 0472.29.46.28 / Adresse e-mail de correspondance : alerte.general@skynet.be.

Madame VANDOO LAEGHE Rosette et Madame VANSLEMBROUCK Yvette sont toutes deux ici représentées en vertu de procurations écrites par **Monsieur VANSLEMBROUCK Gérard**.

Ci-après dénommés « Le Vendeur »,

et

Monsieur HAIDAR Georges né le 28 juin 2001 à KFAR AKKA (Liban).

Domicilié à 7780 COMINES, rue du Fort 17.

Tél : +336.66.68.39.32 / Adresse e-mail de correspondance : ghaidar@outlook.fr.

Ci-après dénommé « L'Acquéreur »

Il est convenu ce qui suit :

Le Vendeur vend à l'Acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit :

Commune de **COMINES-WARNETON, 1^{ère} Division / COMINES, une maison d'habitation** sise à **7780 COMINES, rue du Triangle 8** cadastrée section **C** numéro **0295M2 P0000** pour une superficie d'après cadastre et titre de propriété de **cent septante centiares (170 ca)**.

Le revenu cadastral de base s'élève à **quatre cent cinquante-six euros (456 €)** et le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.



Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement, le bien est toutefois vendu sans garantie de superficie ; le plus ou le moins, fût-il supérieur à un vingtième, fera profit ou perte pour l'Acquéreur, sans modification quant au prix.

L'Acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au Vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.

Les surfaces reprises dans la description commerciale du bien ne sont pas garanties par le Vendeur et l'Agence.

DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant de ce compromis.

Le Vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

Enfin, chacun des signataires est informé que s'il a la qualité de professionnel spécialisé, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

CONDITIONS DE LA VENTE

1. Propriété

La vente est parfaite par la signature des présentes, sous la seule réserve des conditions suspensive et résolutoire ci-après. Toutefois, l'Acquéreur n'aura la propriété du bien qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

2. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge quelconque.

Cependant, la présente vente est faite sous la condition résolutoire de la réception, avant la signature de l'acte authentique de vente, d'opposition de la part des créanciers à donner leur accord en vue de consentir les mains levées des inscriptions, transcriptions de commandements ou d'exploits de saisies, ceci dans le cas où il devait exister des charges hypothécaires ou des saisies-arrêts valablement notifiées au notaire instrumentant pour un montant supérieur au prix de vente.

Dans le cas de la réalisation de cette condition résolutoire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, la présente vente sera nulle et non avenue et chacune des parties reprendra son entière liberté. La garantie versée par la partie acquéreuse lui sera restituée de plein droit.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'VG', is written over the logo.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HG', is written below the logo.

3. Servitudes, charges et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les charges, servitudes et mitoyennetés qui peuvent l'avantager ou le grever.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas, et que son titre de propriété ne mentionne à propos du bien ni servitude ni conditions spéciales susceptibles d'en diminuer la valeur ou d'en affecter la jouissance et qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude.

Le Vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'Acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

4. Etat

L'immeuble devra être délivré dans son état actuel, bien connu de l'Acquéreur qui a pu le visiter, lequel dispose de la faculté de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le bien est également vendu sans garantie notamment du chef des vices cachés ou apparents et, sans aucun recours de ce chef contre le Vendeur. L'exclusion de la garantie pour vices cachés est toutefois sans effet pour les vices cachés dont le Vendeur a connaissance.

Si l'Acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit en aviser rapidement le Vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le Vendeur et l'Acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'Acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le Vendeur.

5. Assurance

Le Vendeur déclare que le bien vendu est assuré à suffisance contre l'incendie et les périls connexes, et restera assuré jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique. A partir de cette même date, l'Acquéreur en fera son affaire personnelle. Le Vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

6. Jouissance

L'Acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de la signature de l'acte authentique.

Le bien est vendu pour libre d'occupation, le Vendeur s'engage à ne concéder aucun bail ou droit d'occupation à quiconque jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le Vendeur s'engage à libérer le bien de tout mobilier et de tout objet, et à le délivrer en état normal de propreté, et à remettre toutes les clés et moyens d'accès lors de la signature de l'acte (en ce compris les télécommandes s'il en existe et les codes d'accès). Les parties conviennent qu'il n'y a pas de mobilier inclus dans la vente. Il est précisé à cet égard que sauf convention contraire expresse, tout mobilier fixé et encastré est considéré comme immeuble par incorporation ou par destination et donc inclus dans la vente (notamment cuisine et appareils encastrés, équipement de salle de bain et autres appareils sanitaires et de chauffage ainsi que tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble).

S'il existe une fosse septique, le Vendeur s'engage à la vider à ses frais.

7. Relevé des compteurs

Les parties conviennent qu'un relevé des index des différents compteurs se fera en collaboration entre les parties et en présence de l'agence immobilière DEHAUT au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le Vendeur s'engage à ne pas couper les compteurs de manière à ne pas occasionner des frais de réouverture. À défaut, le Vendeur supportera alors l'ensemble des frais liés à la réouverture.



VG

AG

8. Contributions et taxes

L'Acquéreur versera au Vendeur la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'Acquéreur ne devra rien verser au Vendeur.

9. Garantie décennale

L'Acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le Vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'Acquéreur de tous les frais en résultant.

10. Logement protégé

Le bien vendu ne constitue pas le logement familial du Vendeur.

RÈGLEMENTATIONS D'INSTALLATION DIVERSES

1. APPLICATION DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES (RGIE)

Puisque l'Acquéreur va rénover complètement l'installation électrique, le Vendeur et l'Acquéreur conviennent de ne pas faire de contrôle de l'installation électrique.

L'Acquéreur a deux obligations :

1. informer l'administration (*Direction générale Énergie – division Infrastructure*) de la démolition ou de la rénovation et ;
2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

2. APPLICATION DE LA REGLEMENTATION SUR LA CERTIFICATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB)

Les parties déclarent être au courant de l'existence :

- de la réglementation relative à la certification de la performance énergétique des bâtiments résidentiels telle qu'elle résulte du Décret du 28 novembre 2013 et de l'arrêté du gouvernement wallon du 15 mai 2014 ;
- de l'obligation qui incombe au vendeur de disposer d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (ci-après dénommé PEB) – le tout par application de l'article 34 du décret du 28/11/2013.

En application de l'article 34 du décret du 28/11/2013 il est précisé que le certificat PEB a déjà été établi en date du **27 février 2026** par **Mr HEYMAN Kurt, certificateur agréé CERTIF-P2-01585**.

Ledit certificat est valable jusqu'au **27 février 2036** et porte le numéro unique n° **20260227006480**.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance et avoir reçu ce jour un exemplaire du certificat PEB.

3. CERTIBEAU

Le Vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.



B

AG

URBANISME – Code du Développement Territorial (CoDT) – STATUT
ADMINISTRATIF – ASSAINISSEMENT DU SOL – DOSSIER D'INTERVENTION
ULTERIEURE (D.I.U)

1. GÉNÉRALITÉS

Le Vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'Acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'Acquéreur a été informé 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.

(Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.)

L'Acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

En vue de la parfaite application de l'article D.IV.99 du CoDt, les renseignements urbanistique (RU), ont été sollicités en date du **20 février 2026** auprès de l'Administration Communale de **COMINES-WARNETON** qui a réservé suite à la demande en date du **20 mars 2026**.

Le RU est donc joint en annexe 1 du présent compromis et en fait partie intégrante.

L'Agent immobilier n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du Vendeur, de l'Acquéreur et des Administrations, ce que le Vendeur et l'Acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

3. SITUATION EXISTANTE – PERMIS D'URBANISME – INFRACTIONS URBANISTIQUES

Le Vendeur garantit à l'Acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le Vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison unifamiliale et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'Acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le Vendeur.

Si cette déclaration n'était pas avérée, le Vendeur prendra à sa charge toutes démarches et dépenses utiles et nécessaires à l'introduction d'une demande de régularisation et à la réalisation des travaux ou au paiement des amendes éventuellement exigés.



VG

HG

4. EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE

Le Vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Plus d'informations sur CICC.

5. GESTION DES SOLS POLLUÉS.

Extrait B.D.E.S.

Le Vendeur déclare ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu des activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution. Il ne sera tenu à aucune garantie du chef d'une pollution antérieure à sa propre acquisition ou pour une contamination née de la diffusion d'une pollution dans le sol.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ont été sollicitées par le Vendeur auprès de l'administration en application de l'article D.IV.97, comme indiqué ci-avant.

Un extrait de la B.D.E.S. est joint en annexe 2 du présent compromis de vente et en fait partie intégrante.

Citerne à mazout / gaz

Le Vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ni de citerne à gaz.

6. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le Vendeur déclare que le bien ne fait ni l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

Le Vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

7. CODE WALLON DU LOGEMENT

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

Permis locatif :

Le Vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.

Logement inoccupé :

Le Vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé (si un PV a été dressé, l'attention de l'Acquéreur est attirée sur ses conséquences, notamment d'indisponibilité du bien).

Détecteurs d'incendie :

Le Vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'Acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du Vendeur.



VG

HG

8. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (D.I.U.)

En exécution de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, le Vendeur qui a fait effectuer depuis le 1^{er} mai 2001 des travaux visés par le dit arrêté, a l'obligation de remettre au cessionnaire un dossier d'intervention ultérieure, afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à l'avenir à ses obligations de maître d'ouvrage.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux donnant lieu à établissement d'un dossier d'intervention ultérieure n'ont été réalisés sur ou dans le bien vendu.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **nonante cinq mille euros (95.000 €)** payable comme suit :

- une garantie de **cinq mille euros (5.000 €)** sera versée à la signature des présentes, au moyen d'un virement bancaire effectué au plus tard dans les huit jours du présent compromis de vente sur le compte de tiers de la SRL La Cominoise IBAN : BE37 7320 3067 8828. Code BIC : CREGBEBB.

- le solde, soit la somme de **nonante mille euros (90.000€)** sera payée à la signature de l'acte authentique.

L'Acquéreur déclare que les paiements à effectuer en exécution de la présente convention seront effectués par le débit du **compte bancaire IBAN : BE76 3632 1033 0695**, sous réserve des paiements qui seront faits par la banque qui financera l'acquisition.

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE – PROMESSE DE VENTE – PROMESSE D'ACHAT

Le Vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption, droit de préférence, ni aucune promesse de vente ou de rachat conventionnel ou légal.

FRAIS

Les frais et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les droits d'enregistrement dus en raison de la présente vente, sont à charge de l'Acquéreur, ainsi que les frais du mesurage, s'il le commande.

NOTAIRES

Les parties, dûment averties qu'elles ont chacune le droit de choisir leur notaire, sans supplément de frais, ont désigné pour dresser l'acte authentique qui constatera la présente vente pour notaire unique, l'étude **NOTALYS** des notaires associés Maîtres Anthony LELEU, Jean-Marc VANSTAEN & Raluca PADURE, située **rue de Wervicq 46 à 7780 COMINES** (Tél : 056.55.52.07.).

Les parties s'obligent à comparaître devant notaire pour la signature de l'acte authentique de vente au plus tard le **15 juillet 2026**.

Attention : vis-à-vis de l'administration fiscale, le Vendeur et l'Acquéreur sont solidairement tenus au paiement des droits d'enregistrement dans le délai légal (4 mois) sous peine d'amendes.

DÉCLARATIONS FISCALES (ENREGISTREMENT, TVA, PLUS-VALUE, ETC.)

Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized monogram or initials.

Handwritten initials "HG" in black ink.

1. Taxation sur les plus-values

Le Vendeur et l'Acquéreur sont informés des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du Vendeur

Le Vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

3. Réduction

L'Acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et déclare ne pas pouvoir en bénéficier.

SANCTIONS

1. Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier :

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution forcée de la vente, par voie judiciaire ;
- soit considérer la vente comme résolue de plein droit.

Dans tous les cas, la partie défaillante sera tenue de payer, à titre d'indemnité un montant fixé forfaitairement à 10 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important.

Et ce outre l'obligation pour la partie défaillante de rembourser à l'autre partie tous les frais exposés par elle.

2. Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'Acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif de l'intérêt légal à majoré deux pour cent (2%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.



Handwritten signature in blue ink.

CONDITION SUSPENSIVE D'OCTROI D'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'octroi à l'Acquéreur d'un crédit hypothécaire dont le montant ne pourra excéder 100 % du prix de vente et au taux normal du marché. Si l'acheteur ne fournit pas, dans les 30 jours du présent compromis de vente, la preuve du refus d'au moins trois organismes bancaires différents adressée par pli recommandé au Vendeur, la vente sera réputée parfaite. L'achat deviendra alors définitif de plein droit.

En cas de non-obtention du crédit sollicité, l'Acquéreur devra en aviser le vendeur par lettre recommandée envoyée au plus tard avant l'échéance du délai et alors la somme versée à titre d'acompte ou de garantie sera remboursée à l'acquéreur. Dans cette hypothèse la condition sera considérée comme non réalisée et ainsi la vente sera réputée nulle et non avenue.

A défaut pour l'Acquéreur de fournir la preuve du refus du crédit dans le délai précité une somme forfaitaire égale à 10 % du prix de vente reviendra au vendeur à titre d'indemnité et à l'exclusion de toute autre.

En cas d'obtention du crédit hypothécaire sollicité, l'Acquéreur s'engage à en informer, sans tarder, le Vendeur et/ou à l'Agence et à communiquer le nom de l'organisme par lequel il a obtenu son financement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège sus indiquée, et, pour le cas où elles ne demeureraient pas en Belgique, en l'étude du notaire désigné par elles.

Handwritten initials 'HG' in black ink.

INTERMÉDIAIRE

La présente vente s'est faite par l'intervention de la SRL La Cominoise, nom commercial DEHAUT Immobilier agréée IPI 507 716.

L'agent immobilier informe les signataires que son intervention se fait dans les limites de ce qu'il a pu voir en visitant le bien ainsi que des informations et autres sources disponibles.

R.G.P.D. - Traitement des données

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la vente et le respect des obligations légales par les intervenants au dossier (agent(s) immobilier(s), Notaire(s), administration, expert, géomètre...). La confidentialité des informations est assurée individuellement par les intervenants et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être obtenues sur simple demande en format papier ou courriel (info@dehautimmobilier.com).

Fait à *Comines Place ST Anne 14*
Le *23/04/26*

En autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.



Pour signature,

Le Vendeur,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized strokes.

L'Acquéreur,

A handwritten signature in blue ink that reads "HAIDAR Georges".

Annexe 1 : Renseignements urbanistiques (R.U.)



Comines-Warneton, le 20.03.26

Maître Jean-Marc VANSTAEN
Notaire associé
Rue de Wervicq (COM), 46
7780 Comines

Agent traitant : Françoise Declercq
Téléphone : 056/56.10.37
Mail : urbanisme@villedecomines-warneton.be

Vos références : JMV/CH/2260049
Nos références : CB/2025, indice de classement : 01/04/2026/4

Objet : Demande de renseignements urbanistiques pour un bien situé Rue du Triangle, 8 à 7780 Comines-Warneton, cadastré 1e division, section C n°295M2 appartenant à Madame Rosette Vandoolaeghe et Monsieur Gérard Vanslebrouck et Madame Yvette Vanslebrouck.
Informations visées aux articles D. IV.97, D. IV. 99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du Développement Territorial.

Maître,

En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 20 février dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que le bien concerné est situé sur le territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants s'appliquent :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme),
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

Nous constatons, suivant le plan fourni, qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, le bien en question est repris en zone d'habitat.

Nous vous signalons également qu'un Arrêté Ministériel du 19.03.2002 désigne le territoire de la commune de Comines-Warneton en zone vulnérable aux nitrates. (M.B. : 07.05.2002)

Nous vous informons que le bien en question est visé à la carte archéologique (art. D.60 du Code wallon du Patrimoine (CoPat)). Cette carte est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Elle est consultable sur le site cartographique de la Région Wallonne (WalOn-Map). Vous pouvez également contacter l'Agence Wallonne du Patrimoine pour toute information complémentaire (coordination@awap.be).



Ville de Comines-Warneton
Place Sainte-Anne, 21 - 7780 Comines

Province Hainaut
Arrondissement Mouscron

Tél. : 056 56 10 20
www.villedecomines-warneton.be

Il n'existe aucun permis d'urbanisation à cet endroit.

De plus, le bien est situé dans le Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) 1 A « Secteur Nord » approuvé par A.R. du 10.11.1955 et modifié à ce jour, dont les prescriptions urbanistiques peuvent être consultées au Service urbanisme communal.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, d'aucune infraction constatée par procès-verbal ni d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

La construction n'est pas reprise dans la liste des maisons insalubres.

Il est à noter que, sur base de la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, aucune donnée n'existe pour la parcelle concernée.

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys (partie Lys), approuvée par le Gouvernement wallon en date du 04.03.2021 (MB : 24.03.2021), le bien en question se situe dans une zone où la valeur de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement concentré ne présente pas de risque pour ce bien.

Aucun axe de concentration naturel du ruissellement n'est cartographié ni à moins de 20 mètres ni sur cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.

De l'étude du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10.11.2005 (M.B. du 02.12.2005) et compte tenu des dispositions des Arrêtés du Gouvernement Wallon du 08.12.1994 et 22.05.2003 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires, il appert que le bien est situé dans une zone d'assainissement collectif. Notre Service voirie se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur la conformité ou non du système d'égouttage de ce bien (056/56.10.51 ou gael.mispelaer@villedecomines-warneton.be).

En ce qui concerne la présence d'une ou de plusieurs servitude(s) d'utilité publique sur terrain privé et afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il ne nous est pas possible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, de gaz et d'électricité et autres impétrants. Par conséquent, pour obtenir ces informations, nous vous conseillons vivement de prendre contact auprès des différents impétrants, à savoir :

- pour le gaz et l'électricité : ORES, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,
- pour le téléphone et la fibre optique : PROXIMUS, Service Planrequest Rue Marie Henriette, 60 à 5000 NAMUR,
- pour l'eau : S.W.D.E. Digue de Cuesmes à 7000 MONS,
- pour la télécommunication : TELENET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,
- pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.
- pour les voies hydrauliques : SPW-DGO2, Route des Ecluses, 34 à 7780 COMINES-WARNETON.

Nous attirons votre attention sur le fait que pour tout immeuble commercial ou autre existant, à maintenir, à modifier ou à changer, il convient de respecter les réglementations et législations en vigueur (CoDT, décret sur le permis d'environnement, Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22.05.2003, Arrêté du Gouvernement



Ville de Comines-Warneton
Place Sainte-Anne, 21 - 7780 Comines

Province Hainaut
Arrondissement Mouscron

Tél. : 066 56 10 20
www.villedecomines-warneton.be

Wallon du 04.03.1999 (M.B. du 11.06.1999) et de ses Arrêtés subséquents si une station-service est ou a été en activité, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc...).

Remarques :

- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
- L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous signalons également qu'en vertu de la décision de notre Conseil Communal du 14.10.2025 (26^e objet), toute demande de renseignements urbanistiques est soumise à une redevance de 70 € par parcelle cadastrale depuis le 1^{er} janvier 2026. Par conséquent, en fin de trimestre, le Service Recette vous enverra une invitation à payer qui tiendra compte du nombre de parcelles pour lesquelles les renseignements urbanistiques ont été demandés au cours du trimestre.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de notre considération distinguée.

POUR ORDRE :

Le Directeur Général,

Cédric VANYSACKER.

La Bourgmestre,

Alice LEEUWERCK.







Ville de Comines-Warneton
Place Sainte Anne, 31 - 7780 Comines

Province Hainaut
Arrondissement Mouscron

Tél. : 056 56 10 20
www.villedecomineswarneton.be



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

Néant

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

Néant

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

Néant

²A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

Handwritten signature

AG

 Service public de Wallonie environnement
Avenue Prince de Liège 15 B-5100 NAMUR (Jambes)

Certificat de réussite

Summary

ID du document: 4ACB7789E-AMGRP3GSHK96BXRDMT5S-1VUDWIU1L2UZIIQNROQQ6I

Nom du document: Compromis de vente VANSLEMBROUCK à HAIDAR - rue du Triangle 8 à 7780 COMINES

Envoyé par: DEHAUT Immobilier <info@dehautimmobilier.com>

Organisation: DEHAUT Immobilier
Place Sainte-Anne 14, COMINES, Hainaut, Belgique 7780

Envoyé le: Apr 23, 2026 12:07:36 CEST

Terminé le: Apr 25, 2026 11:34:17 CEST

Ordre de signature: Aléatoire

Nbre de documents: 1

Time zone: Europe/Amsterdam (GMT+02:00)

Signataires: 1


Reçoit une copie: 0

Approbateurs: 0

Témoins: 0

Réviseurs destinataires: 0

Destinataires

 HAIDAR Georges
Signataire ghaidar@outlook.fr

Signature

Initiale



Envoyé par e-mail le: Apr 23, 2026 12:07:37 CEST

Visualisé le: Apr 23, 2026 12:21:29 CEST

Conditions acceptées: Apr 25, 2026 11:33:45 CEST

Signé le: Apr 25, 2026 11:34:17 CEST

Accès depuis: 79.83.159.110

Appareil utilisé: Mobile

Type d'authentification: Aucun

Legal Disclosure

DIVULGATION D'ENREGISTREMENT ET DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUES

Veillez lire attentivement les informations suivantes. En cliquant sur le bouton « J'accepte », vous reconnaissez avoir examiné les conditions générales suivantes et consentez à effectuer les transactions commerciales électroniquement à l'aide du système de signature électronique Zoho Sign. Si vous n'acceptez pas ces conditions, ne cliquez pas sur le bouton « J'accepte ».

Documents électroniques

Veillez noter que DEHAUT Immobilier (« nous » ou la « Société ») vous enverra tous les documents électroniquement à l'adresse e-mail que vous nous avez indiquée durant la relation d'affaires à moins que vous ne nous donniez des directives contraires conformément à la procédure expliquée dans les présentes. Lorsque vous signerez un document électroniquement, nous vous enverrons une version du document au format PDF.

Demande de copies papier

Vous êtes en droit de nous demander des copies papier des documents qui vous sont envoyés électroniquement. Vous avez la possibilité de télécharger et d'imprimer les documents qui vous sont envoyés électroniquement. Si vous souhaitez recevoir des copies papier des documents que nous vous avons envoyés électroniquement, vous pouvez envoyer un e-mail à info@dehautimmobilier.com. Nous facturerons 0 par page pour l'envoi des documents sous forme de copies papier.

Retrait de votre consentement

Durant notre relation d'affaires, vous aurez le droit, à quelque moment que ce soit, de retirer votre consentement à recevoir les documents au format électronique. Si vous souhaitez retirer votre consentement, vous pouvez refuser de signer un document que nous vous avons envoyé et envoyer un e-mail à info@dehautimmobilier.com nous informant que vous désirez recevoir les documents uniquement au format papier. À réception de votre demande, nous arrêterons d'envoyer les documents à l'aide du système de signature électronique Zoho Sign.

Pour informer DEHAUT Immobilier de votre nouvelle adresse e-mail

Si vous devez changer l'adresse e-mail que vous utilisez pour recevoir nos notifications et divulgations, écrivez-nous à info@dehautimmobilier.com

Configuration requise

Compatible avec les versions récentes des navigateurs courants comme Chrome, Firefox, Safari et Internet Explorer. Zoho Sign est également disponible sur les appareils iOS et Android.