

## Conditions générales de vente relatives aux terrains et prescriptions d'implantation

### 1. Réserve et implantation

#### 1.1. Procédure de réserve d'une parcelle

##### 1.1.1. Réserve à titre gratuit.

Le candidat acquéreur qui souhaite réserver une parcelle manifeste par écrit (courrier simple ou électronique) son intérêt en spécifiant la localisation et la surface approximative. La SPI accuse réception de la demande sans délai. Ce courrier de réponse marque le point de départ d'une réserve gratuite de deux mois.

Ce délai est mis à profit par le candidat acquéreur pour remplir le formulaire de « demande d'implantation sur une parcelle dans un parc d'activités économiques de la SPI », qui est mis à disposition par la SPI. Le formulaire doit être dûment complété, daté et signé par une personne ayant le pouvoir d'engager la société conformément aux statuts en cas de personne morale, ou par le candidat acquéreur en cas de personne physique. Les informations y figurant seront intégralement reprises dans l'acte de vente. Il est accompagné des présentes conditions générales, signées pour accord.

##### 1.1.2. Droit de réserve payant (non remboursable)

La demande d'acquisition est considérée comme « formelle » dès réception par la SPI du formulaire dûment complété. Sauf cas particulier, le Bureau Exécutif de la SPI se prononce dans un délai d'un mois après réception de la demande formelle. Il est entendu que la période de réserve gratuite est prolongée jusqu'à la décision du Bureau Exécutif, même en cas de dépassement dudit délai d'un mois. En cas de conclusion positive, un accord de principe est donné. **Celui-ci ne vaut toutefois pas compromis de vente.**

L'accord reste valable durant une durée de six mois au maximum à compter de la notification de la décision du Bureau Exécutif, après quoi il devient caduc de plein droit.

Le candidat acquéreur s'engage à verser, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision par la SPI, un droit de réserve correspondant à 10 % de la valeur du terrain. A défaut de réception de ce droit de réserve dans le délai fixé, le terrain redevient automatiquement disponible, sans indemnité de la part de la SPI. Si le candidat acquéreur reste intéressé, il est tenu de reprendre la procédure depuis le début.

Dès réception du paiement du droit de réserve, la SPI commande le plan de mesurage et le placement des bornes à un géomètre expert indépendant de son choix ou du choix du candidat acquéreur, moyennant contact avec les services de la SPI.

Si l'acte est passé conformément au point 1.1.3., le coût du droit de réserve est imputé sur le prix de vente.

Si l'acte n'est pas passé dans les six mois à compter de l'envoi de la notification de l'accord du Bureau Exécutif, quelle qu'en soit la raison hors le cas de force majeure rendant la passation de l'acte totalement impossible ou la faute de la SPI, le droit de réserve devient caduc et les 10 % versés restent acquis à la SPI définitivement.

##### 1.1.3. Transfert de la propriété, de la jouissance et des risques

Par dérogation au régime général, la vente n'est conclue que par la signature de l'acte authentique. La propriété, la jouissance et les risques liés au bien sont donc transférées à la signature de l'acte.

##### 1.1.4. Prix – conditions de maintien

Le prix des terrains est fixé souverainement par le Bureau Exécutif de la SPI. Il est revu chaque année, en principe au 1<sup>er</sup> janvier. Le prix de vente est celui qui est en vigueur au moment de la demande de réserve. Si le tarif est modifié dans l'intervalle entre cette demande de réserve et la passation de l'acte, le prix initial est maintenu à condition que le candidat acquéreur ait respecté les étapes de l'acquisition, en particulier concernant le droit de réserve payant.

### 1.2. Passation et frais de l'acte de vente

La SPI démarre les formalités relatives à la signature de l'acte authentique dès réception du droit de réserve payant. La signature a lieu dans les trois mois à dater de l'envoi du projet d'acte et dans les six mois à dater de l'accord du Bureau Exécutif de la SPI.

Les frais suivants sont ajoutés au prix d'achat :

- Les provisions pour frais d'acte (droits d'enregistrement de 12,5 % et approximativement 200 € pour frais de transcription) ;
- Les frais de mesurage et de bornage.

Sauf conditions particulières, l'acte est passé par le Comité d'Acquisition d'Immeubles (SPW – Service Public Wallonie) ou par un notaire.

## 2. Activités autorisées dans les zones d'activités économiques

Toutes les activités ne sont pas autorisées dans les zones d'activités économiques. Le candidat acquéreur est invité à vérifier auprès du Fonctionnaire délégué de la DGO4 du SPW (tél. 04/224.54.11 pour les communes francophones ou 087/59.85.30 pour les communes germanophones) la conformité de son activité avec les prescriptions du plan de secteur. La SPI décline expressément toute responsabilité en cas de refus de permis par l'administration compétente.

Tout terrain étant susceptible de faire l'objet de fouilles archéologiques sur base de son historique après la demande de permis, la SPI décline également toute responsabilité en cas d'application de la législation wallonne en matière de fouilles archéologiques qui pourraient entraîner un retard dans l'octroi du permis d'urbanisme.

## 3. Intégration dans le parc

### 3.1 Zones de recul

Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de 10 mètres par rapport à la limite de la propriété en façade (longée par une voirie publique) et de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines, sous réserve de l'approbation par le Service Régional d'Incendie sur base du projet précis du candidat acquéreur, notamment en matière de résistance au feu des matériaux.

Les zones de recul seront verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage. Les zones de recul peuvent être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès, elles peuvent également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public. Les zones de stockage extérieures doivent être invisibles depuis la voirie et les parcelles voisines.

### 3.2 Mesures paysagères

Pour veiller à l'aspect esthétique du projet ou pour éviter ou diminuer toute nuisance, des conditions particulières d'implantation (mesures paysagères) seront imposées et déterminées au cas par cas sur base d'une étude spécifique commandée par la SPI et validée par le candidat acquéreur. Elles seront reprises dans l'acte de vente et seront assorties de la constitution d'une caution sous forme de garantie libérable à première demande ou d'un dépôt sur le compte de la SPI. Le montant sera libéré à concurrence de 75 % après vérification de la réalisation conforme des aménagements, le solde sera quant à lui libéré un an plus tard, après vérification de la reprise des plantations. Le candidat acquéreur disposera d'un délai de 3 ans à partir de la signature de l'acte de vente pour réaliser les aménagements. Ceux-ci devront par ailleurs figurer dans votre dossier de demande de permis.

### 3.3 Prescriptions urbanistiques ou contraintes particulières

Certains parcs font l'objet de prescriptions urbanistiques spécifiques, reprises dans une charte urbanistique élaborée en concertation avec la commune et le SPW, que l'acquéreur s'engage à respecter strictement. La liste figure sur le site Internet [www.spi.be](http://www.spi.be), et est également disponible en version papier sur simple demande.

Certains parcs font l'objet de charges particulières imposées aux acquéreurs en matière de gestion des zones tampons et dans ce cas elles sont communiquées à l'acquéreur par la SPI.

Certains parcs sont constitués sous forme de copropriété, relative aux zones tampons, espaces verts et autres biens éventuels. L'acquéreur d'une parcelle est tenu d'y adhérer via l'acceptation de l'acte de base dont une copie lui est remise.

## 4. Raccordement aux installations des concessionnaires

Il est à la charge de l'acquéreur auquel il appartient de prendre directement contact avec les différents concessionnaires. La liste figure sur le site Internet [www.spi.be](http://www.spi.be) ou elle est reprise dans le premier courrier de la SPI.

## 5. Conduites de gaz et lignes haute tension :

L'existence de canalisations de gaz sur la parcelle de l'acquéreur ou à proximité immédiate nécessite le respect des prescriptions strictes imposées par FLUXYS. Il convient de prendre contact avec cette société au moins quinze jours avant le début des travaux (AR 21 septembre 1988). L'ensemble de la procédure est décrite sur le site <http://www.fluxys.com>, rubrique « Travaux à proximité d'une canalisation de Fluxys ».

De même, la présence de lignes à haute tension sur la parcelle de l'acquéreur ou à proximité immédiate nécessite le respect de prescriptions strictes imposées par le gestionnaire de cette infrastructure (ELIA, TECTEO, ORES, ...). Il convient de prendre contact avec la société agissant sur le territoire concerné.

## 6. Réseau routier ou autoroutier

Les parcelles en bordure de voirie sont soumises aux règles de recul légales. Il convient de prendre contact avec les autorités adéquates communales, régionales ou provinciales.

## 7. Comité de sélection

L'implantation dans certains parcs est soumise à un Comité de sélection regroupant la SPI et d'autres organismes. Le cas échéant, la SPI en informera l'acquéreur lors du premier courrier.

## 8. Nature et force portante du sol

Le terrain est vendu dans l'état où il se trouve. Si la SPI dispose d'informations spécifiques à ce sujet, elle les communique au candidat acquéreur avant le versement du droit payant de réservation. L'acquéreur à condition d'en avertir au préalable les services de la SPI, peut effectuer des sondages ou essais de sols, à ses frais, en vue d'en vérifier la qualité ou l'état. La SPI le lui conseille vivement.

## 9. Pollution du sol et cautionnement

Le terrain est vendu dans l'état où il se trouve. Si la SPI dispose d'informations spécifiques à ce sujet, elle les communique au candidat acquéreur avant le versement du droit payant de réservation. L'acquéreur peut, à condition d'en avertir au préalable les services de la SPI, effectuer des analyses de sols, à ses frais, en vue d'en vérifier le risque de pollution.

Le décret wallon du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols est applicable à tout problème de pollution du sol, ainsi que ses modifications éventuelles, relatif à la parcelle acquise ou en cours d'acquisition. L'acte de vente s'y référera et reprendra toutes les mentions obligatoires selon le décret.

Dans certains cas, en fonction de l'activité de l'acquéreur ou de son projet, la SPI se réserve le droit de lui demander un cautionnement pour couvrir le risque de pollution du sol. Chaque occupant est toujours responsable de la pollution éventuelle qu'il génère.

## 10. Conditions spéciales – Décret du 02/02/2017 et frais de dossier

L'acquisition d'un terrain de la SPI dans un parc d'activités économiques est soumise au respect de plusieurs conditions spéciales imposées à tout acquéreur conformément aux obligations du décret du 02/02/2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques (articles 82 et 83) qui seront reproduites dans l'acte. Il s'agit notamment de l'insertion de clauses relatives :

- à l'activité, au délai de construction de 2 ans, à l'emploi et au montant de l'investissement,
- à toute location, cession ou revente du bien qui sont soumises à accord préalable du vendeur. Des frais de 520 EUR HTVA sont prévus pour l'analyse du dossier,
- au droit de rachat et ses conditions.

Ces conditions spéciales peuvent être communiquées sur simple demande à tout moment.

## 11. Compétence territoriale en cas de litige

Les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de LIEGE sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs à la présente convention.

Date : .....

Nom et qualité du signataire : .....

Signature :

(Merci de bien vouloir faire précéder la signature par la mention manuscrite « lu et approuvé »)