



ANCIENNE MAISON COMMUNALE DE REBECQ



Dossier de mise en vente

- Publicité
- Documents cadastraux
- Plan de mesurage et de bornage (projet)
- Renseignements urbanistiques
- PEB
- Rapport de contrôle d'une installation électrique
- Reportage photographique
- Formulaire de consentement – Traitement des données à caractère personnel

Commune de Rebecq – Service Aménagement du territoire
Rue Dr Colson 1 – 1430 Rebecq
Tel : 067/287.811 – urbanisme@rebecq.be



A VENDRE

Ancienne maison communale de Rebecq et une partie de son parc communal Grand Place 13, 1430 Rebecq

Commune de Rebecq, 1^{ère} division Rebecq

Maison communale, Section B – numéro 221B de 190 m²
Une partie du parc communal, Section B, numéro 2018A/Pie de 31 ares 96 centiares
Revenus cadastraux : respectivement 1358 € et 51 €.

Le bien est à rénover, ce dernier est inoccupé depuis 2014 (travaux à prévoir).

Composition du bien

Rez-de-chaussée : Grand hall d'entrée avec escalier menant au premier étage, 7 belles pièces

1^{er} étage : 10 pièces (dont une cuisine)

Grenier : aménageable

Sous-sol : 4 caves

Chauffage : Chauffage central (2 circuits de radiateurs) avec chaudière au gaz

Châssis : PVC blanc – Double vitrage

Occupation

Le bien sera libre à la signature de l'acte

Conditions de vente

Les conditions de vente résultent de la délibération du Conseil communal du 22 août 2023 :

« Le Conseil,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment en son article L1222-1 et suivants ;

Vu la Circulaire du Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Considérant que la Commune de Rebecq est propriétaire d'un bâtiment, sur et avec un terrain d'une superficie cadastrale de 47 a 7 ca, sis Grand Place 13, cadastré Division 1 - Section B - n°218A et 221B ;

Considérant que le bien visé est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur ;

Considérant la volonté de mettre en vente l'ancienne maison communale ainsi qu'une partie du parc communal ;

Considérant que le bâtiment est, depuis 2014, inoccupé et tend à se dégrader ; que le maintien de ce bâtiment doit être assuré ;

Considérant néanmoins que la "collectivité" n'a pas la capacité financière d'entretenir tout le patrimoine situé sur son territoire et non affecté à un service public communal ;

Considérant que la vente dudit bâtiment générera une augmentation des recettes communales ; que ces recettes permettront à l'autorité communale d'entretenir le reste de son patrimoine ;

Considérant que par ailleurs il est prévu d'exclure de la vente le monument Solvay ; qu'il est prévu de le remettre en valeur (restauration du monument) et d'en faire un lieu convivial ;

Considérant que sur base des résultats du sondage relatif à la "revitalisation du centre" réalisé en 2015, la réflexion a évolué et que le projet de revitalisation (création de 40 logements) a été abandonné ; que

le projet a été réorienté vers la vente du bâtiment et d'une partie de son parc et qu'il y a lieu de préserver le patrimoine et l'aspect historique du lieu;

Considérant que le Collège communal a proposé, dans un premier temps, de mettre en vente l'ancienne maison communale et une partie du parc y attenant ;

Considérant le plan de mesurage, réalisé par la GEO DS SRL, reprenant 2 options relatives à la superficie du parc (option 1 : 13 a 57 ca - option 2 : 16 a 87 ca) ; -que le plan prévoit un 3ème lot pour le Monument Solvay à exclure de la vente (1a 25 ca) ;

Considérant la décision du Collège communal du 21 janvier 2021 de charger l'Etude de Notaires Sterckmans & Hong de réaliser l'estimation du bien et de procéder à la passation de l'acte ;

Considérant l'estimation de l'Etude des Notaires Sterckmans & Hong, du 19 février 2021, fixant la valeur vénale du bien, à savoir le bâtiment et le parc dans son entièreté à 650.000,00 €;

Considérant l'estimation de l'Etude des Notaires Sterckmans & Hong, du 21 février 2022, évaluant les deux options proposées de vente partielle du bien comme suit :

- 600.000 €, hors frais d'acte, pour l'option 1 (13 a 57 ca) ;
- 600.000 €, hors frais d'acte, pour l'option 2 (16 a 87 ca) ;

Considérant que ces parcelles étaient reprises dans le domaine public ; -qu'il convenait dès lors de procéder à leur désaffectation du domaine public préalablement à la mise en vente ;

Considérant que le Conseil communal, en séance du 30 août 2022, a procédé à la désaffectation partielle du domaine public des parcelles visées et a décidé de la mise en vente de ces parcelles;

Considérant que le bien a été mis en vente du 9 septembre 2022 au 9 janvier 2023 et que la Commune n'a réceptionné aucune offre;

Considérant que le Collège communal souhaite remettre en vente l'ancienne maison communale avec une révision à la hausse de la superficie du parc y attenant visant à trouver un acquéreur; qu'il s'agit d'une superficie d'environ 32 ares;

Considérant qu'il convient également d'assouplir les critères et conditions visées dans la délibération du 30 août 2022 et ce afin de ne pas décourager les potentiels acquéreurs;

Considérant l'estimation de l'Etude des Notaires Sterckmans & Hong, du 15 mai 2023, évaluant le bien comme suit: 650.000 € hors frais d'acte pour le bâtiment et une partie du terrain d'une contenance d'environ 32 ares;

Considérant que le prix de la vente sera inscrit en recette au budget extraordinaire de l'année au cours de laquelle le bien sera vendu; qu'il sera affecté au fonds de réserve (nr 06095551);

Considérant que le sondage réalisé en 2015 relatif à la revitalisation du centre révèle les éléments suivants :

- Une mixité en logements-commerces/professions libérales ;
- Le maintien d'un espace vert ;
- Le maintien de la maison communale dans son architecture actuelle ou sensiblement modifiée pour s'adapter à sa nouvelle affectation (intérêt patrimonial et historique) ;

Considérant qu'au Schéma de développement communal, entré en vigueur le 12 août 2014 et qui a une valeur indicative, le bien visé est situé en centre semi-urbain et la densité proposée pour cette zone est de 26 à 30 logements/hectare;

Considérant que les recommandations du Schéma de développement communal pour le centre semi-urbain sont les suivantes :

- Diversifier l'offre en logements, à savoir créer des petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- Autoriser les ensembles à appartements de petite taille s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti dans le respect de la densité autorisée; la construction de bâtiments dont la volumétrie va au-delà du R+2+T est interdite ;
- Respecter la densité, à savoir maximum 8 à 10 logements (calcul de la densité : (superficie (m²)/10.000) x max. de log/ha = nombre de logements);
- La rénovation des bâtiments existants est encouragée;
- La subdivision d'un bâtiment existant, en plusieurs logements est autorisée dans la mesure où elle permet de valoriser le bien existant, ce qui est également un des moyens de gérer de manière durable le territoire. Cette subdivision doit se faire dans le respect des caractéristiques urbanistiques du village et est autorisée aux conditions suivantes :
 1. La division de l'immeuble doit être faite de manière verticale (si la largeur du bâtiment le permet), afin de permettre à chaque logement traversant d'avoir un espace jardin et un accès voirie privatifs ;

2. Un nouveau logement créé par la subdivision d'un immeuble existant doit présenter une superficie minimale de 75m² ;
 3. La transformation en logements doit s'envisager dans le respect des caractéristiques architecturales du bien ;
- Prévoir des accès séparés aux logements dans le cas de rez commerciaux ou de bureaux ;
 - Recommander la mitoyenneté des constructions;
 - Interdire l'urbanisation des lots de fond ;
 - Favoriser et diversifier les activités qui augmentent l'attractivité du centre : localiser les équipements les plus importants près des centres, favoriser la diversité des commerces, etc ;
 - Intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos;

Considérant que le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC) :

" Bien campé à l'angle de la Grand-Place, imposante maison de maître de composition néo-classique du début du 19e siècle. Accompagnés d'un grand jardin emmuré et grillagé, deux volumes enduits et peints, sur un soubassement assisé en calcaire sont disposés en L sous des grandes croupes d'ardoises à coyaux. Face à l'église, le bâtiment principal en double corps est éclairé par de grande fenêtres rectangulaires à appui saillant en calcaire sur deux niveaux. Au centre de la façade, la porte sous corniche en calcaire porte le millésime de « 1816 ». Entre la corniche en bois et la frise de cache-boulins, un bandeau en calcaire ceinture l'immeuble. Au centre de la toiture, une lucarne à fronton cintré, est ajouré d'un oculus à petit-bois rayonnants. Perpendiculaire, le deuxième volume de même facture, est devancé au rez-de-chaussée par une longue marquise en fer forgé. L'accès au jardin se fait par une grille en fer forgé, ancrée dans deux piliers enduits et en calcaire, protégés par deux chasse-roues en calcaire."

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'envisager la démolition du bâtiment, ni d'abattre et/ou de porter préjudice au système racinaire et/ou modifier l'aspect des arbres remarquables présents sur la propriété ;

Revu sa délibération du 20 juin 2023 décidant de la mise en vente des parcelles concernées et fixant le prix de celles-ci;

Considérant qu'il subsistait un doute quant à la portée de la désaffectation décidée par le conseil communal en date du 30 août 2022 et qu'en regard du principe de sécurité juridique, il y a lieu de procéder à nouveau à la désaffectation de la partie du parc communal concernée par la vente, telle que matérialisée sur le nouveau plan dressé en date du 28 juin 2023 par la GEO DS SRL;

Considérant que ce nouveau plan reprend une superficie d'une contenance d'environ 31 a 96 ca pour le lot B destiné à la vente et que le lot A - le Monument Solvay - sera exclu de la vente (1a 36 ca);

Vu sa décision de ce jour de désaffecter du domaine public lesdites parcelles ;

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une vente de gré à gré avec publicité ;

Considérant que le dossier de vente a été transmis au Directeur financier en date du 08 août 2023 conformément aux dispositions du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (article L1124-40) ;

Considérant que le Directeur financier, en date du 08 août 2023, a confirmé son avis de légalité rendu en date du 01 août 2022;

décide par 13 oui (D.Legasse, P.Venturelli, J-P Denimal, J-L.Wouters, M-T.Dehantschutter, P.Ophals, J.Fulco, A.Zegers, N.Baeyens, N.Poelaert, Ph.Hauters, M.Tondeur, C.Bombois) **et 3 non** (L.Jadin, V.Mahy, S.Masy),,

article 1 - de retirer sa délibération du 20 juin 2023 intitulée "Site de l'ancienne maison communale - décision de vente - fixation du prix" .

article 2 - de procéder à la vente de gré à gré des biens repris ci-après, pour un prix minimum de **650.000,00 €** outre les frais d'acte et d'enregistrement à charge de l'acquéreur :

- immeuble, Grand Place 13 à 1430 Rebecq, cadastré Division 1 - Section B - n°221B, d'une contenance de 190 m²
Le revenu cadastral est de 1358 euros/an. Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.
- Une partie du parc attenant à l'immeuble sis Grand Place 13 à 1430 Rebecq et cadastré Division 1 - Section B - n°221B, d'une contenance d'environ 31 ares 96 centiares;

Le revenu cadastral (superficie totale du parc) est de 51 euros. Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

La publicité sera assurée par l'Administration communale via un site internet de vente spécialisée, le site internet de la Commune, les valses d'affichage et l'insertion de l'annonce dans la presse. Une affiche sera apposée sur le bâtiment concerné ou à proximité.

La publicité aura lieu durant une période minimale de 4 mois avant le jour de la remise des offres.

article 3 - d'informer les potentiels acquéreurs que :

1. l'ancienne maison communale étant reprise comme "monument" à l'inventaire du Patrimoine immobilier culturel sur base de sa typologie et de son intérêt architectural, **il y a lieu de conserver l'aspect architectural de ce monument (maintien du patrimoine et respect historique du lieu)**; dès lors, en cas d'éventuels travaux nécessitant un permis d'urbanisme, l'avis de l'AWaP ne sera que consultatif; Dans le cadre d'une modification de la structure portante de ce bâtiment, les avis obligatoires de l'AWaP et de la Commission royale des monuments, sites et fouilles seront requis (art. D.IV.35 du CoDT);

Le projet devra également respecter les normes énergétiques en vigueur (exigences PEB);

Quatre arbres remarquables sont présents dans le parc communal, dont deux repris sur la liste du SPW ;

2. Le projet devra tenir compte des **recommandations** du Schéma de développement communal (SDC) : notamment la densité, la division en logements respectant les recommandations du SDC pour autant que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet, l'interdiction d'urbanisation en fond de lot...

article 4 - de fixer comme suit la procédure pour une remise d'offre:

- les offres devront être déposées à l'Administration communale de Rebecq - Service Aménagement du Territoire - par remise en mains propres au Service Aménagement du Territoire aux heures d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h45 à 11h45 et le mercredi après-midi de 13h30 à 15h30) ou par envoi recommandé adressé au Collège communal - Rue Dr Colson 1 - 1430 Rebecq, pour la date fixée dans la publicité après expiration des 4 mois;
- les offres devront avoir une validité d'au moins 10 mois ;
- les candidats-acquéreurs devront, avant de remettre offre, effectuer une visite du terrain afin de prendre en considération toute information quant à sa situation et l'état dans lequel il se trouve;
- cette visite des lieux est obligatoire et sera organisée sur rendez-vous pris auprès du service urbanisme (urbanisme@rebecq.be); une attestation de visite à joindre à l'offre sera remise aux participants présents;
- les questions éventuelles seront posées par écrit au représentant de la commune présent le jour de la visite ou par mail (urbanisme@rebecq.be);
- seules seront prises en compte les offres proposant un prix minimum de **650.000,00 €** ;

article 5 - de fixer comme suit la procédure de vente :

1. Dans le cas où une seule offre a été remise et que cette offre est considérée comme suffisamment haute, le candidat acquéreur sera désigné par le Conseil communal;

2. Si plusieurs offres ont été remises, la procédure de vente se poursuivra par une procédure verbale.

La procédure verbale consiste à informer par écrit les candidats acquéreurs ayant remis une offre valable de l'offre la plus haute. Ils sont ensuite invités à une séance pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y sera pas dûment représenté ne pourra plus prétendre y participer. Dès lors que la séance aura débuté à l'heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d'y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre. Cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra être considérée comme abandon d'offre. Le montant minimum de chaque surenchère est fixé à **5.000 €**;

article 6 - de procéder à la vente définitive après approbation par le Conseil communal, à l'acquéreur ayant remis l'offre la plus haute ; le candidat-acquéreur dont l'offre est retenue reste tenu par celle-ci jusqu'à approbation de la vente par le conseil communal;

article 7 - de fixer les conditions suivantes pour la vente :

1. Dans un délai de maximum 6 semaines à partir de la notification de l'acceptation de l'offre par le Conseil communal, la signature de la promesse de vente aura lieu en l'Etude de notaires désignée pour procéder à la passation de l'acte.

2. Si l'offre est assortie d'une condition suspensive d'obtenir un prêt, le délai d'obtention de ce financement est fixé à maximum 6 mois à dater de la notification de l'acceptation de l'offre par le Conseil communal.

L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

En cas de financement accordé dans le délai fixé, l'acquéreur en informe, par écrit, la Commune de Rebecq ou l'Etude de notaires désignée.

Si l'acquéreur n'obtient pas le financement dans le délai fixé, il prévient, par écrit, la Commune de Rebecq ou l'Etude de notaires désignée. Il annexe la preuve du refus du financement.

Si l'acquéreur ne signale pas, par écrit, l'obtention ou le refus du financement dans le délai fixé, la procédure prend fin et le Conseil décidera de vendre le bien à l'éventuel candidat acquéreur suivant ayant remis l'offre la plus haute ou de relancer la vente.

3. Le futur acquéreur devra s'engager à verser à la Commune de Rebecq une somme représentant 5% du prix d'achat du bien, et ce pour le jour de la signature de la promesse de vente en l'Etude de notaires ; Le solde du prix d'achat, à majorer des frais de l'acte authentique de vente, sera payé au moment de la passation de l'acte notarié à intervenir au plus tard dans les 9 mois de l'acceptation de l'offre par le Conseil communal;

Le Conseil se réserve le droit de proroger ce délai.

article 8 - Le Collège communal est chargé de mettre en œuvre cette décision.»

PRIX :

Faire offre à partir de **650.000,00 €**, outre les frais de mise en vente, d'acte et d'enregistrement à charge de l'acheteur.

Remise d'offre

L'offre comprend obligatoirement pour être prise en considération :

- Une offre datée et signée comprenant notamment le montant total de l'offre en lettres et chiffres (hors frais de notaire), la qualité de la personne qui signe l'offre, l'adresse du bien, la superficie et le nom du propriétaire
- L'attestation sur l'honneur de visite des lieux avant la remise des offres (remise lors de la visite du bien).
- Une copie recto-verso de la carte d'identité de toutes les personnes qui signent l'offre et, pour les personnes morales, les documents nécessaires pour attester des pouvoirs d'engagement de la personne morale par les signataires de l'offre
- Tous les documents que la Commune de Rebecq estimera utile de réclamer.

La Commune se réserve le droit de ne pas accepter d'offre et de mettre fin à la procédure de vente.

Les documents produits auront été dressés moins de trois mois avant l'introduction de du dossier de candidature.

L'ouverture des offres est fixée au **1^{er} février 2024**

Dans le cas où **une seule offre** a été remise, et que cette offre est considérée comme suffisamment haute, le candidat acquéreur sera désigné par le Conseil communal.

Si plusieurs offres ont été remises, la procédure de vente se poursuivra par une procédure verbale et la séance verbale aura lieu **le 12 février 2024 à 14 :30**

La procédure verbale consiste à informer (par courrier) les candidats acquéreurs qui ont remis une offre valable de l'offre la plus haute. Ils sont en outre invités à une séance pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y sera pas dûment représenté ne pourra plus prétendre y participer. Dès lors que la séance aura débuté à l'heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d'y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre. Cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d'offre.

Fausse déclaration

Sans préjudice des dispositions légales applicables en la matière, toute fausse déclaration ou faux en écriture commis dans le cadre de la procédure de vente du bien entraînera d'office l'écartement de la candidature concernée, et le cas échéant, la résolution de ladite vente.

Toute personne physique ou morale qui pose sa candidature déclare avoir pris connaissance du présent document et en accepte les clauses.

RGPD

Toutes les données fournies par le candidat le sont sur base volontaire. La commune de Rebecq s'appuie sur le consentement du candidat pour l'utilisation de ses données à caractère personnel (formulaire de consentement en annexe). Le candidat peut toujours retirer son consentement.

Il est responsable de l'exactitude et de la tenue à jour des données à caractère personnel qu'il fournit.

Le candidat confirme qu'il est adéquatement informé concernant le traitement de ses données à caractère personnel et concernant ses droits d'accès, de rectification, à l'oubli et d'opposition.

Renseignements et conditions

Visites sur RDV avec le service urbanisme

067/28.78.41 – urbanisme@rebecq.be

Patricia VENTURELLI
Bourgmestre

Jean Paul DENIMAL
Echevin de la Propreté publique,
de l'Environnement, de l'Energie
et de l'Agriculture

Jean-Lou WOUTERS
Echevin des Sports et des
Infrastructures sportives

**Marie-Thérèse
DEHANTSCHUTTER**
Echevine de l'Enseignement et
des Infrastructures scolaires

Grégory HEMERIJCKX
Echevin de la Jeunesse, de la
Cohésion sociale et du Folklore

Patrick OPHALS
Echevin du Commerce et des
Entreprises

Marino MARCHETTI
Président du C.P.A.S.

Dimitri LEGASSE
Président du Conseil communal

Objet : Biens sis Grand Place 13 à 1430 Rebecq - Rebecq-Rognon (1) section B n° 218 A, 221 B

Nos réf. : AT/NOT/cg/2023-124

Agent traitant : Service Urbanisme - Catherine Gilmont - 067/28 78 11- cu1@rebecq.be

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial relatives aux biens sis Grand-Place 13 à 1430 Rebecq, cadastrés Rebecq-Rognon (1) section B n° 218 A, 221 B et appartenant à l'Administration communale de Rebecq.

Les biens en cause :

- se trouvent en **zone d'habitat** au plan de secteur de Rebecq adopté par arrêté royal du 01/12/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités (pas de révision en cours) ;

dont les prescriptions applicables pour les biens sont :

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ;

- ne sont pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;
- au regard du Schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 mars 2014, sont situés en **centre semi-urbain de Rebecq** dont les recommandations sont :

26-30 logts/ha, densification raisonnée en favorisant la diversité des fonctions, immeubles de logements ou bureaux autorisés ;

- n'est pas soumis au droit de préemption ;
- n'est pas repris, à notre connaissance, dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- a) ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
b) ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du Code wallon du

patrimoine;

c) ne sont pas classés en application de l'article 16 du Code wallon du patrimoine ;

d) ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 21 du Code wallon du patrimoine ;

e) sont localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés aux articles 13 et 14 du Code wallon du patrimoine ;

f) sont repris à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier sur le territoire de la Commune de Rebecq ;

- a) sont raccordables à l'égouttage public ;
- b) se trouvent en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) – <http://www.spge.be>. Pour plus d'informations quant au fait que le bien soit raccordé ou non, vous pouvez vous adresser au Service Technique via l'adresse : travaux@rebecq.be ;

Code de l'eau – Section 2 : régimes d'assainissement – Sous-section 1^{re} : Régime d'assainissement collectif

Art. R.277. § 1^{er}. [Le régime d'assainissement collectif comporte les obligations établies ci-dessous.

Toute agglomération, répondant aux critères énoncés à l'article R.286, § 2, doit être équipée d'un système de collecte.

Les communes sont tenues d'équiper d'égouts les parties d'agglomérations susvisées et situées sur leur territoire.

Les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées.

Les habitations situées le long d'une voirie qui vient à être équipée d'égouts doivent y être raccordées pendant les travaux d'égouttage.] (1)(2)

§ 2. Le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du [collège communal](1).

Les travaux de raccordement, sur le domaine public, sont réalisés sous le contrôle de la commune et sont effectués par l'entrepreneur réalisant les travaux d'égouttage dans une voirie ou, lorsque l'égout est déjà posé, par les services communaux ou par un entrepreneur désigné par la commune.

➤ *[En vertu de l'article D.220](1), la commune fixe la rémunération et les modalités à appliquer pour tout travail de raccordement à l'égout sur le domaine public.*

➤ *Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.*

➤ *§ 3. [Lorsque l'habitation est raccordée à l'égout, l'évacuation des eaux grises et des eaux noires se fait exclusivement par le réseau d'égouttage.](3)*

L'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire soit gravitairement, soit par un système de pompage.

c) bénéficient d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- a) ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
 - b) ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 ;
 - c) ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2^o à 4^o ;
- ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- ne sont pas situés en zone inondable au regard de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement (sous bassin hydrographique de la Senne) adoptée par le Gouvernement Wallon en date du 24 mars 2021 ;

- la parcelle n° 218 A a fait l'objet de 2 permis d'urbanisme:
- réf. 2006/R/77 et octroyé le 11/09/2006 pour l'abattage d'un arbre;
 - réf. 2010/R/21 et octroyé le 24/03/2010 pour l'abattage de 2 arbres.

Deux arbres remarquables se trouvent sur la parcelle n° 218 A. Ceux-ci sont repris dans la liste officielle des arbres et haies remarquables du SPW.

Remarques :

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent document 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.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Directeur général,



Michaël CIVILIO



La Bourgmestre,

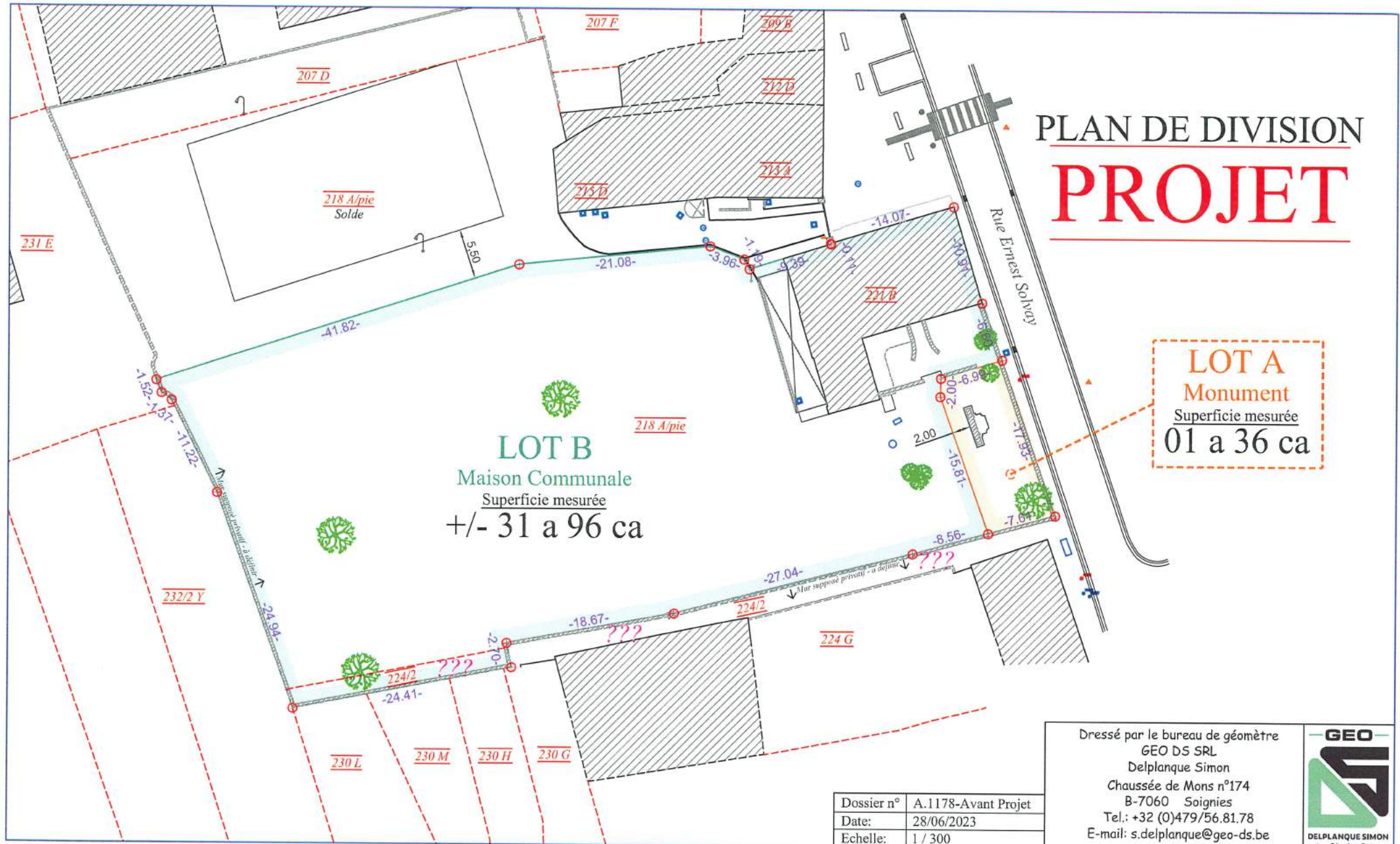


Patricia VENTURELLI

PLAN DE DIVISION PROJET

LOT A
Monument
Superficie mesurée
01 a 36 ca

LOT B
Maison Communale
Superficie mesurée
+/- 31 a 96 ca



Dossier n°	A.1178-Avant Projet
Date:	28/06/2023
Echelle:	1 / 300

Dressé par le bureau de géomètre
GEO DS SRL
Delplanque Simon
Chaussée de Mons n°174
B-7060 Soignies
Tel.: +32 (0)479/56.81.78
E-mail: s.delplanque@geo-ds.be



SÉANCE DU 22 AOÛT 2023

Présents :

Monsieur Dimitri LEGASSE, Conseiller - Président;
Madame Patricia VENTURELLI, Bourgmestre;
Monsieur Jean-Paul DENIMAL, Monsieur Jean-Lou WOUTERS, Madame Marie-Thérèse DEHANTSCHUTTER, Monsieur Patrick OPHALS, Échevins;
Monsieur Marino MARCIETTI, Président du CPAS;
Madame Sylviane MASY, Monsieur Philippe HAUTERS, Madame Justine FULCO, Monsieur Michel TONDEUR, Monsieur Léon JADIN, Monsieur Alain ZEGERS, Madame Nathalie BAEYENS, Madame Violette MAHY, Madame Nathalie POELAERT, Madame Colette BOMBOIS, Conseillers;
Madame Carine SCOURNAUX, Directrice Générale f.f.;

Excusés :

Monsieur Grégory HEMERJCKX, Échevin;
Monsieur Manu REGIBO, Madame Angélique DIPOLA, Madame Dominique THIELS-CLEMENT, Monsieur Fabien GODART, Conseillers;
Monsieur Michaël CIVILIO, Directeur Général;

SITE DE L'ANCIENNE MAISON COMMUNALE - DÉCISION DE DÉSAFFECTATION DU BIEN

Le Conseil,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment en son article L1222-1 et suivants ;

Vu la Circulaire du Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Considérant que la Commune de Rebecq est propriétaire d'un bâtiment sur et avec un terrain d'une superficie cadastrale de **47 a 7 ca**, sis Grand Place 13, cadastré Division 1 - Section B - n°218A et 221B ;

Considérant que le bien visé est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur ;

Considérant que le bâtiment est, depuis 2014, inoccupé et tend à se dégrader ; que le maintien de ce bâtiment doit être assuré;

Considérant néanmoins que la "collectivité" n'a pas la capacité financière d'entretenir tout le patrimoine situé sur son territoire et non affecté à un service public communal;

Considérant que la vente dudit bâtiment générera une augmentation des recettes communales ; que ces recettes permettront à l'autorité communale d'entretenir le reste de son patrimoine ;

Considérant que par ailleurs il est prévu d'exclure de la vente le monument Solvay ; qu'il est prévu de le remettre en valeur (restauration du monument) et d'en faire un lieu convivial ;

Considérant que sur base des résultats du sondage relatif à la "revitalisation du centre" réalisé en 2015, la réflexion a évolué et que le projet de revitalisation (création de 40 logements) a été abandonné ; que le projet a été réorienté vers la vente du bâtiment et d'une partie de son parc et qu'il y a lieu de préserver le patrimoine et l'aspect historique du lieu ;

Considérant que le Collège communal a proposé, dans un premier temps, de mettre en vente l'ancienne maison communale et une partie du parc y adossé ;

Considérant le premier plan de mesurage, réalisé par la GEO DS SRL, reprenant 2 options relatives à la superficie du parc (option 1 : 13 a 57 ca - option 2 : 16 a 87 ca) ; -que le plan prévoyait également un 3ème lot pour le Monument Solvay à exclusion de la vente (1a 25 ca) ;

Considérant la décision du Collège communal du 21 janvier 2021 de charger l'Étude de Notaires Sterckmans & Hong de réaliser l'estimation du bien et de procéder à la passation de l'acte ;

Considérant l'estimation de l'Étude des Notaires Sterckmans & Hong, du 19 février 2021, fixant la valeur vénale du bien, à savoir le bâtiment et le parc dans son entièreté à 650.000,00 € ;

Considérant l'estimation de l'Étude des Notaires Sterckmans & Hong, du 21 février 2022, évaluant les deux options proposées de vente partielle du bien comme suit :

- 600.000 €, hors frais d'acte, pour l'option 1 (13 a 57 ca) ;
- 600.000 €, hors frais d'acte, pour l'option 2 (16 a 87 ca) ;

Considérant que ces parcelles étaient reprises dans le domaine public ; -qu'il convenait dès lors de procéder à leur désaffectation du domaine public préalablement à leur mise en vente;

Considérant que le Conseil communal, en séance du 30 août 2022, a procédé à la désaffectation partielle du domaine public des parcelles visées et a ensuite décidé de la mise en vente de ces parcelles ;
Considérant que le bien a été mis en vente du 9 septembre 2022 au 9 janvier 2023 et que la Commune n'a réceptionné aucune offre ;
Considérant que le Collège communal souhaite remettre en vente l'ancienne maison communale avec une révision à la hausse de la superficie du parc y attenant visant à trouver un acquéreur; qu'il s'agit d'une superficie d'environ 32 ares;
Considérant l'estimation de l'Étude des Notaires Sterckmans & Hong, du 15 mai 2023, évaluant le bien comme suit : 650.000 € hors frais d'acte pour le bâtiment et une partie du terrain d'une contenance d'environ 32 ares;
Vu la délibération du conseil communal du 20 juin 2023 décidant de la mise en vente des parcelles concernées et fixant le prix de celles-ci;
Considérant qu'il subsistait un doute quant à la portée de la désaffectation décidée par le conseil communal en date du 30 août 2022 et qu'en regard du principe de sécurité juridique, il y a lieu de procéder à nouveau à la désaffectation de la partie du parc communal concernée par la vente, telle que matérialisée sur le nouveau plan dressé en date du 28 juin 2023 par la GEO DS SRL;
Considérant que ce nouveau plan de mesurage reprend une superficie d'une contenance d'environ 31 a 96 ca pour le lot B destiné à la vente et que le lot A - le Monument Solvay - sera exclu de la vente (1a 36 ca);

décide, par décide par 13 oui (D.Legasse, P.Venturelli, J-P Denimal, J-L.Wouters, M-T.Dehantschutter, P.Ophals, J.Fulco, A.Zegers, N.Baeyens, N.Poelaert, Ph.Hauters, M.Tondeur, C.Bombois) **et 3 non** (L.Jadin, V.Mahy, S.Masy),,

article 1 - de procéder à la désaffectation définitive d'une partie du domaine public des parcelles sises Grand Place 13 (cad. Division 1 - Section B - n°218A et 221B) d'une contenance de 31 a 96 ca - lot B - telle que matérialisée sur le nouveau plan dressé en date du 28 juin 2023 par la GEO DS SRL en vue de la mise en vente;

article 2 - de joindre la présente délibération au dossier pour suite voulue.

Par le Conseil Communal,

La Directrice Générale f.f.,
Carine SCOURNAUX

La Bourgmestre,
Patricia VENTURELLI

Pour extrait conforme,
Rebecq, le 04/09/23

Le Directeur général

Michaël CIVILIO



La Bourgmestre

Patricia VENTURELLI

SÉANCE DU 22 AOÛT 2023

Présents :

Monsieur Dimitri LEGASSE, Conseiller - Président;
Madame Patricia VENTURELLI, Bourgmestre;
Monsieur Jean-Paul DENIMAL, Monsieur Jean-Lou WOUTERS, Madame Marie-Thérèse DEHANTSCHUTTER, Monsieur Patrick OPHALS, Échevins;
Monsieur Marino MARCHETTI, Président du CPAS;
Madame Sylviane MASY, Monsieur Philippe HAUTERS, Madame Justine FULCO, Monsieur Michel TONDEUR, Monsieur Léon JADIN, Monsieur Alain ZEGERS, Madame Nathalie BAEYENS, Madame Violette MAHY, Madame Nathalie POELAERT, Madame Colette BOMBOIS, Conseillers;
Madame Carine SCOURNAUX, Directrice Générale f.f.;

Excusés :

Monsieur Grégory HEMERIJCKX, Échevin;
Monsieur Manu REGIBO, Madame Angélique DIPAOLA, Madame Dominique THIELS-CLEMENT, Monsieur Fabien GODART, Conseillers;
Monsieur Michaël CIVILJO, Directeur Général;

SITE DE L'ANCIENNE MAISON COMMUNALE - DÉCISION DE VENTE - FIXATION DU PRIX

Le Conseil,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment en son article L1222-1 et suivants ;

Vu la Circulaire du Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Considérant que la Commune de Rebecq est propriétaire d'un bâtiment, sur et avec un terrain d'une superficie cadastrale de **47 a 7 ca**, sis Grand Place 13, cadastré Division 1 - Section B - n°218A et 221B ;

Considérant que le bien visé est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur ;

Considérant la volonté de mettre en vente l'ancienne maison communale ainsi qu'une partie du parc communal ;

Considérant que le bâtiment est, depuis 2014, inoccupé et tend à se dégrader ; que le maintien de ce bâtiment doit être assuré;

Considérant néanmoins que la "collectivité" n'a pas la capacité financière d'entretenir tout le patrimoine situé sur son territoire et non affecté à un service public communal;

Considérant que la vente dudit bâtiment générera une augmentation des recettes communales ; que ces recettes permettront à l'autorité communale d'entretenir le reste de son patrimoine ;

Considérant que par ailleurs il est prévu d'exclure de la vente le monument Solvay ; qu'il est prévu de le remettre en valeur (restauration du monument) et d'en faire un lieu convivial ;

Considérant que sur base des résultats du sondage relatif à la "revitalisation du centre" réalisé en 2015, la réflexion a évolué et que le projet de revitalisation (création de 40 logements) a été abandonné ; que le projet a été réorienté vers la vente du bâtiment et d'une partie de son parc et qu'il y a lieu de préserver le patrimoine et l'aspect historique du lieu;

Considérant que le Collège communal a proposé, dans un premier temps, de mettre en vente l'ancienne maison communale et une partie du parc y adossé ;

Considérant le plan de mesurage, réalisé par la GEO DS SRL, reprenant 2 options relatives à la superficie du parc (option 1 : 13 a 57 ca - option 2 : 16 a 87 ca) ; -que le plan prévoit un 3ème lot pour le Monument Solvay à exclure de la vente (1a 25 ca) ;

Considérant la décision du Collège communal du 21 janvier 2021 de charger l'Etude de Notaires Sterckmans & Hong de réaliser l'estimation du bien et de procéder à la passation de l'acte ;

Considérant l'estimation de l'Etude des Notaires Sterckmans & Hong, du 19 février 2021, fixant la valeur vénale du bien, à savoir le bâtiment et le parc dans son entièreté à 650.000,00 €;

Considérant l'estimation de l'Etude des Notaires Sterckmans & Hong, du 21 février 2022, évaluant les deux options proposées de vente partielle du bien comme suit :

- 600.000 €, hors frais d'acte, pour l'option 1 (13 a 57 ca) ;
- 600.000 €, hors frais d'acte, pour l'option 2 (16 a 87 ca) ;

Considérant que ces parcelles étaient reprises dans le domaine public ; -qu'il convenait dès lors de procéder à leur désaffectation du domaine public préalablement à la mise en vente ;

Considérant que le Conseil communal, en séance du 30 août 2022, a procédé à la désaffectation partielle du domaine public des parcelles visées et a décidé de la mise en vente de ces parcelles;

Considérant que le bien a été mis en vente du 9 septembre 2022 au 9 janvier 2023 et que la Commune n'a réceptionné aucune offre;

Considérant que le Collège communal souhaite remettre en vente l'ancienne maison communale avec une révision à la hausse de la superficie du parc y adjoignant visant à trouver un acquéreur; qu'il s'agit d'une superficie d'environ 32 ares;

Considérant qu'il convient également d'assouplir les critères et conditions visées dans la délibération du 30 août 2022 et ce afin de ne pas décourager les potentiels acquéreurs;

Considérant l'estimation de l'Étude des Notaires Sterckmans & Hong, du 15 mai 2023, évaluant le bien comme suit: 650.000 € hors frais d'acte pour le bâtiment et une partie du terrain d'une contenance d'environ 32 ares;

Considérant que le prix de la vente sera inscrit en recette au budget extraordinaire de l'année au cours de laquelle le bien sera vendu; qu'il sera affecté au fonds de réserve (nr 06095551);

Considérant que le sondage réalisé en 2015 relatif à la revitalisation du centre révèle les éléments suivants :

- Une mixité en logements-commerces/professions libérales ;
- Le maintien d'un espace vert ;
- Le maintien de la maison communale dans son architecture actuelle ou sensiblement modifiée pour s'adapter à sa nouvelle affectation (intérêt patrimonial et historique) ;

Considérant qu'au Schéma de développement communal, entré en vigueur le 12 août 2014 et qui a une valeur indicative, le bien visé est situé en centre semi-urbain et la densité proposée pour cette zone est de 26 à 30 logements/hectare;

Considérant que les recommandations du Schéma de développement communal pour le centre semi-urbain sont les suivantes :

- Diversifier l'offre en logements, à savoir créer des petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- Autoriser les ensembles à appartements de petite taille s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti dans le respect de la densité autorisée; la construction de bâtiments dont la volumétrie va au-delà du R+2+T est interdite ;
- Respecter la densité, à savoir maximum 8 à 10 logements (calcul de la densité : (superficie (m²)/10.000) x max. de log/ha = nombre de logements);
- La rénovation des bâtiments existants est encouragée;
- La subdivision d'un bâtiment existant, en plusieurs logements est autorisée dans la mesure où elle permet de valoriser le bien existant, ce qui est également un des moyens de gérer de manière durable le territoire. Cette subdivision doit se faire dans le respect des caractéristiques urbanistiques du village et est autorisée aux conditions suivantes :
 1. La division de l'immeuble doit être faite de manière verticale (si la largeur du bâtiment le permet), afin de permettre à chaque logement traversant d'avoir un espace jardin et un accès voirie privatifs ;
 2. Un nouveau logement créé par la subdivision d'un immeuble existant doit présenter une superficie minimale de 75m² ;
 3. La transformation en logements doit s'envisager dans le respect des caractéristiques architecturales du bien ;
- Prévoir des accès séparés aux logements dans le cas de rez commerciaux ou de bureaux ;
- Recommander la mitoyenneté des constructions;
- Interdire l'urbanisation des lots de fond ;
- Favoriser et diversifier les activités qui augmentent l'attractivité du centre : localiser les équipements les plus importants près des centres, favoriser la diversité des commerces, etc ;
- Intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos;

Considérant que le bien est inscrit à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC) :

" Bien campé à l'angle de la Grand-Place, imposante maison de maître de composition néo-classique du début du 19e siècle. Accompagnés d'un grand jardin emmuré et grillagé, deux volumes enduits et peints, sur un soubassement assis en calcaire sont disposés en L sous des grandes croupes d'ardoises à coyaux. Face à l'église, le bâtiment principal en double corps est éclairé par de grandes fenêtres rectangulaires à appui saillant en calcaire sur deux niveaux. Au centre de la façade, la porte sous corniche en calcaire porte le millésime de « 1816 ». Entre la

corniche en bois et la frise de cache-boulins, un bandeau en calcaire ceinture l'immeuble. Au centre de la toiture, une lucarne à fronton cintré, est ajouré d'un oculus à petit-bois rayonnants. Perpendiculaire, le deuxième volume de même facture, est avancé au rez-de-chaussée par une longue marquise en fer forgé. L'accès au jardin se fait par une grille en fer forgé, ancrée dans deux piliers enduits et en calcaire, protégés par deux chasse-roues en calcaire."

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'envisager la démolition du bâtiment, ni d'abattre et/ou de porter préjudice au système racinaire et/ou modifier l'aspect des arbres remarquables présents sur la propriété ;

Revu sa délibération du 20 juin 2023 décidant de la mise en vente des parcelles concernées et fixant le prix de celles-ci;

Considérant qu'il subsistait un doute quant à la portée de la désaffectation décidée par le conseil communal en date du 30 août 2022 et qu'en regard du principe de sécurité juridique, il y a lieu de procéder à nouveau à la désaffectation de la partie du parc communal concernée par la vente, telle que matérialisée sur le nouveau plan dressé en date du 28 juin 2023 par la GEO DS SRL;

Considérant que ce nouveau plan reprend une superficie d'une contenance d'environ 31 a 96 ca pour le lot B destiné à la vente et que le lot A - le Monument Solvay - sera exclu de la vente (1a 36 ca);

Vu sa décision de ce jour de désaffecter du domaine public lesdites parcelles ;

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une vente de gré à gré avec publicité ;

Considérant que le dossier de vente a été transmis au Directeur financier en date du 08 août 2023 conformément aux dispositions du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (article L.1124-40) ;

Considérant que le Directeur financier, en date du 08 août 2023, a confirmé son avis de légalité rendu en date du 01 août 2022;

décide, par décide par 13 oui (D.Legasse, P.Venturelli, J-P Denimal, J-L.Wouters, M-T.Dehantschutter, P.Ophals, J.Fulco, A.Zegers, N.Baeyens, N.Poelaert, Ph.Hauters, M.Tondeur, C.Bombois) **et 3 non** (L.Jadin, V.Mahy, S.Masy),,

article 1 - de retirer sa délibération du 20 juin 2023 intitulée "Site de l'ancienne maison communale - décision de vente - fixation du prix" .

article 2 - de procéder à la vente de gré à gré des biens repris ci-après, pour un prix minimum de **650.000,00 €** outre les frais d'acte et d'enregistrement à charge de l'acquéreur :

- immeuble, Grand Place 13 à 1430 Rebecq, cadastré Division 1 - Section B - n°221B, d'une contenance de 190 m²

Le revenu cadastral est de 1358 euros/an. Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

- Une partie du parc attenant à l'immeuble sis Grand Place 13 à 1430 Rebecq et cadastré Division 1 - Section B - n°221B, d'une contenance d'environ 31 arcs 96 centiares;

Le revenu cadastral (superficie totale du parc) est de 51 euros. Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

La publicité sera assurée par l'Administration communale via un site internet de vente spécialisée, le site internet de la Commune, les valves d'affichage et l'insertion de l'annonce dans la presse. Une affiche sera apposée sur le bâtiment concerné ou à proximité.

La publicité aura lieu durant une période minimale de 4 mois avant le jour de la remise des offres.

article 3 - d'informer les potentiels acquéreurs que :

1. l'ancienne maison communale étant reprise comme "monument" à l'inventaire du Patrimoine immobilier culturel sur base de sa typologie et de son intérêt architectural, **il y a lieu de conserver l'aspect architectural de ce monument (maintien du patrimoine et respect historique du lieu)**; dès lors, en cas d'éventuels travaux nécessitant un permis d'urbanisme, l'avis de l'AWaP ne sera que consultatif;

Dans le cadre d'une modification de la structure portante de ce bâtiment, les avis obligatoires de l'AWaP et de la Commission royale des monuments, sites et fouilles seront requis (art. D.IV.35 du CoDT);

Le projet devra également respecter les normes énergétiques en vigueur (exigences PEB);

Quatre arbres remarquables sont présents dans le parc communal, dont deux repris sur la liste du SPW ;

2. Le projet devra tenir compte des **recommandations** du Schéma de développement communal (SDC) : notamment la densité, la division en logements respectant les recommandations du SDC pour autant que les problèmes de parking soient résolus sur le site du projet, l'interdiction d'urbanisation en fond de lot...

article 4 - de fixer comme suit la procédure pour une remise d'offre:

- les offres devront être déposées à l'Administration communale de Rebecq - Service Aménagement du Territoire - par remise en mains propres au Service Aménagement du Territoire aux heures d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h45 à 11h45 et le mercredi après-midi de 13h30 à 15h30) ou par envoi recommandé adressé au Collège communal - Rue Dr Colson 1 - 1430 Rebecq, pour la date fixée dans la publicité après expiration des 4 mois;
- les offres devront avoir une validité d'au moins 10 mois ;
- les candidats-acquéreurs devront, avant de remettre offre, effectuer une visite du terrain afin de prendre en considération toute information quant à sa situation et l'état dans lequel il se trouve;
- cette visite des lieux est obligatoire et sera organisée sur rendez-vous pris auprès du service urbanisme (urbanisme@rebecq.be); une attestation de visite à joindre à l'offre sera remise aux participants présents;
- les questions éventuelles seront posées par écrit au représentant de la commune présent le jour de la visite ou par mail (urbanisme@rebecq.be);
- seules seront prises en compte les offres proposant un prix minimum de **650.000,00 €** ;

article 5 - de fixer comme suit la procédure de vente :

1. Dans le cas où une seule offre a été remise et que cette offre est considérée comme suffisamment haute, le candidat acquéreur sera désigné par le Conseil communal;

2. Si plusieurs offres ont été remises, la procédure de vente se poursuivra par une procédure verbale.

La procédure verbale consiste à informer par écrit les candidats acquéreurs ayant remis une offre valable de l'offre la plus haute. Ils sont ensuite invités à une séance pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y sera pas dûment représenté ne pourra plus prétendre y participer. Dès lors que la séance aura débuté à l'heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d'y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre. Cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra être considérée comme abandon d'offre.

Le montant minimum de chaque surenchère est fixé à **5.000 €**;

article 6 - de procéder à la vente définitive après approbation par le Conseil communal, à l'acquéreur ayant remis l'offre la plus haute ; le candidat-acquéreur dont l'offre est retenue reste tenu par celle-ci jusqu'à approbation de la vente par le conseil communal;

article 7 - de fixer les conditions suivantes pour la vente :

1. Dans un délai de maximum 6 semaines à partir de la notification de l'acceptation de l'offre par le Conseil communal, la signature de la promesse de vente aura lieu en l'Etude de notaires désignée pour procéder à la passation de l'acte.

2. Si l'offre est assortie d'une condition suspensive d'obtenir un prêt, le délai d'obtention de ce financement est fixé à maximum 6 mois à dater de la notification de l'acceptation de l'offre par le Conseil communal.

L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

En cas de financement accordé dans le délai fixé, l'acquéreur en informe, par écrit, la Commune de Rebecq ou l'Etude de notaires désignée.

Si l'acquéreur n'obtient pas le financement dans le délai fixé, il prévient, par écrit, la Commune de Rebecq ou l'Etude de notaires désigné. Il annexe la preuve du refus du financement.

Si l'acquéreur ne signale pas, par écrit, l'obtention ou le refus du financement dans le délai fixé, la procédure prend fin et le Conseil décidera de vendre le bien à l'éventuel candidat acquéreur suivant ayant remis l'offre la plus haute ou de relancer la vente.

3. Le futur acquéreur devra s'engager à verser à la Commune de Rebecq une somme représentant 5% du prix d'achat du bien, et ce pour le jour de la signature de la promesse de vente en l'Etude de notaires ;

Le solde du prix d'achat, à majorer des frais de l'acte authentique de vente, sera payé au moment de la passation de l'acte notarié à intervenir au plus tard dans les 9 mois de l'acceptation de l'offre par le Conseil communal;

Le Conseil se réserve le droit de proroger ce délai.

article 8 - Le Collège communal est chargé de mettre en œuvre cette décision.

Par le Conseil Communal,

La Directrice Générale f.f.,

Carine SCOURNAUX

La Bourgmestre,

Patricia VENTURELLI

Pour extrait conforme,

Rebecq, le 04/09/23

Le Directeur général

Michaël CIVILIO



La Bourgmestre

Patricia VENTURELLI

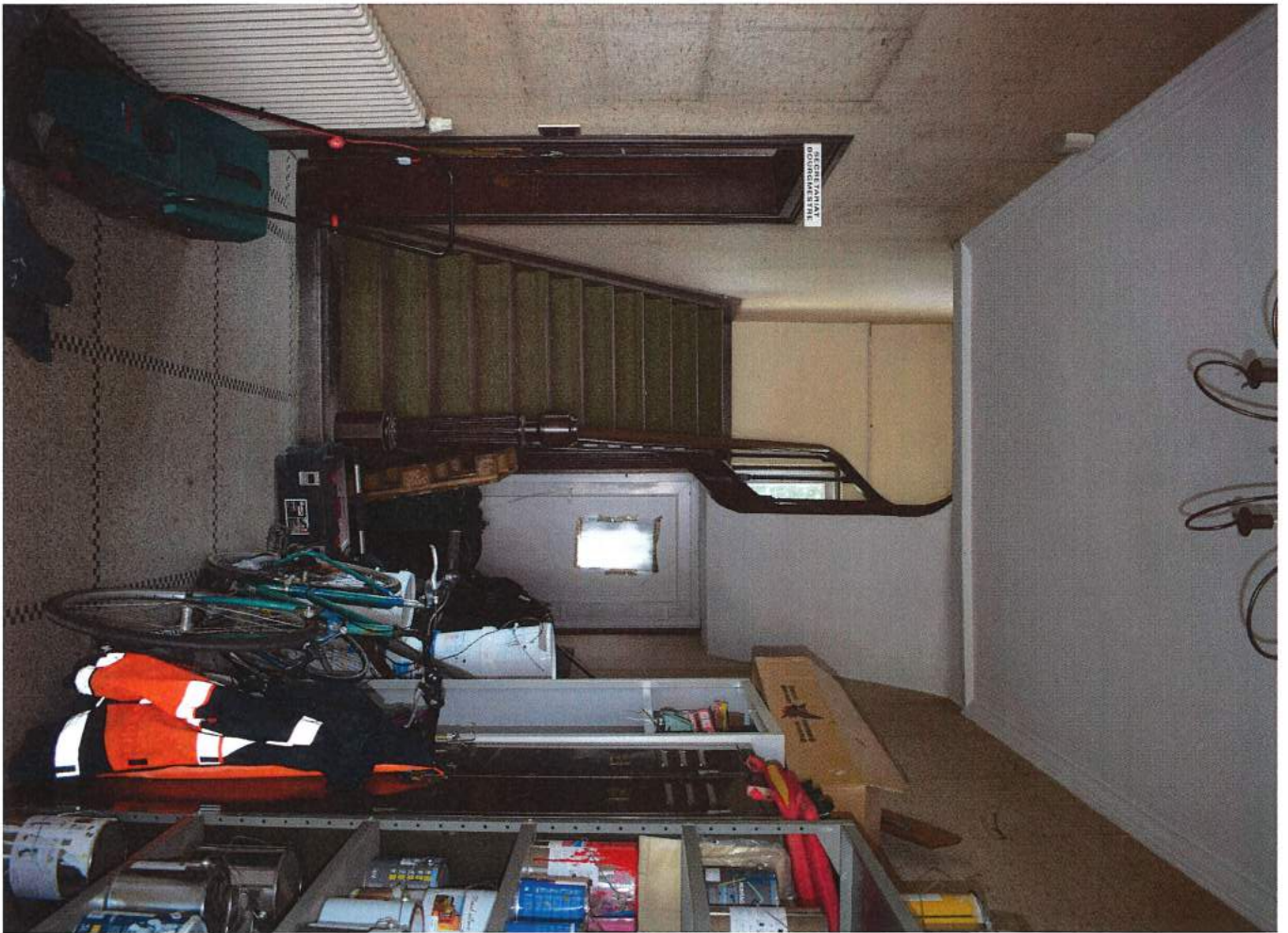


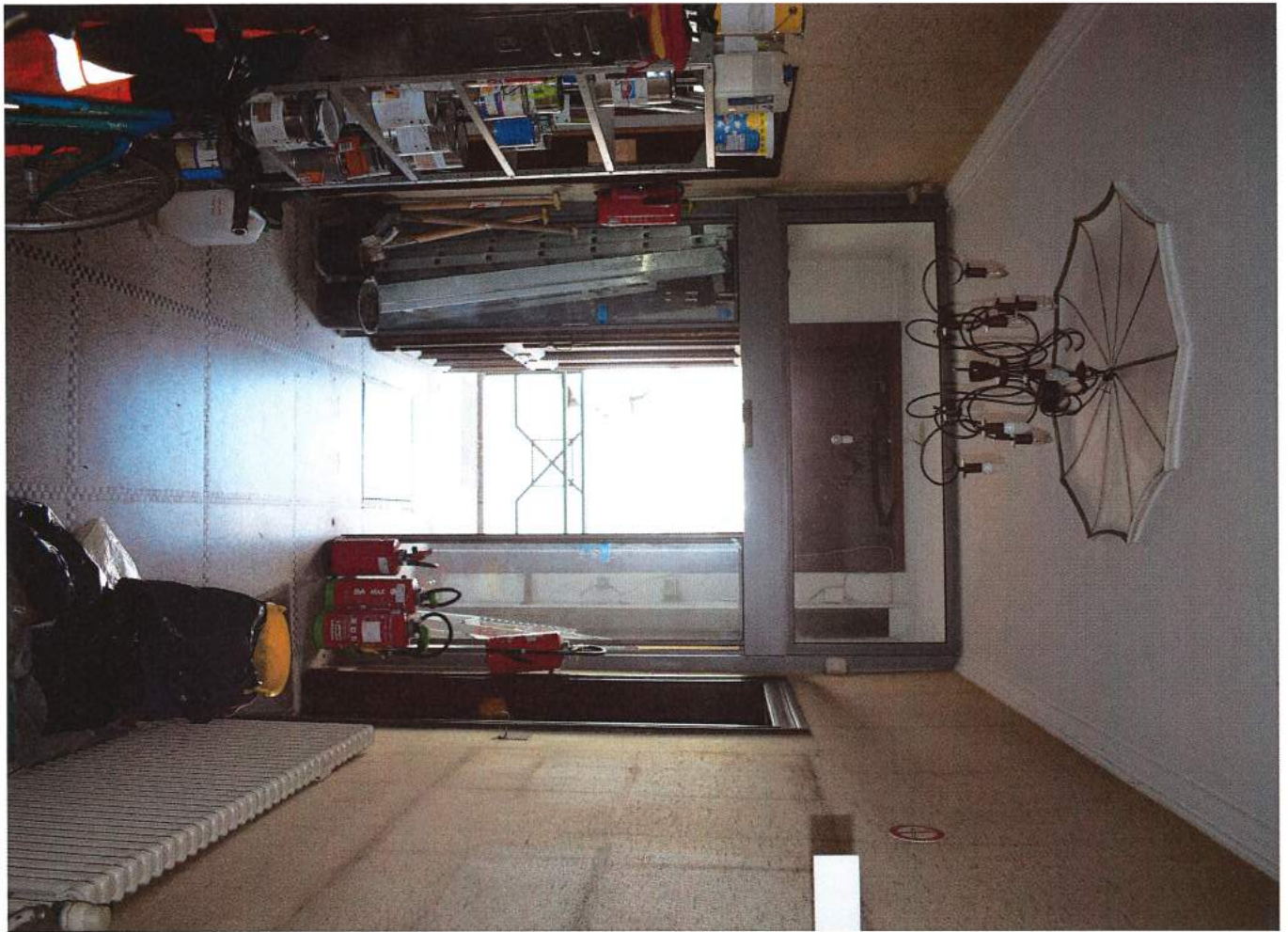






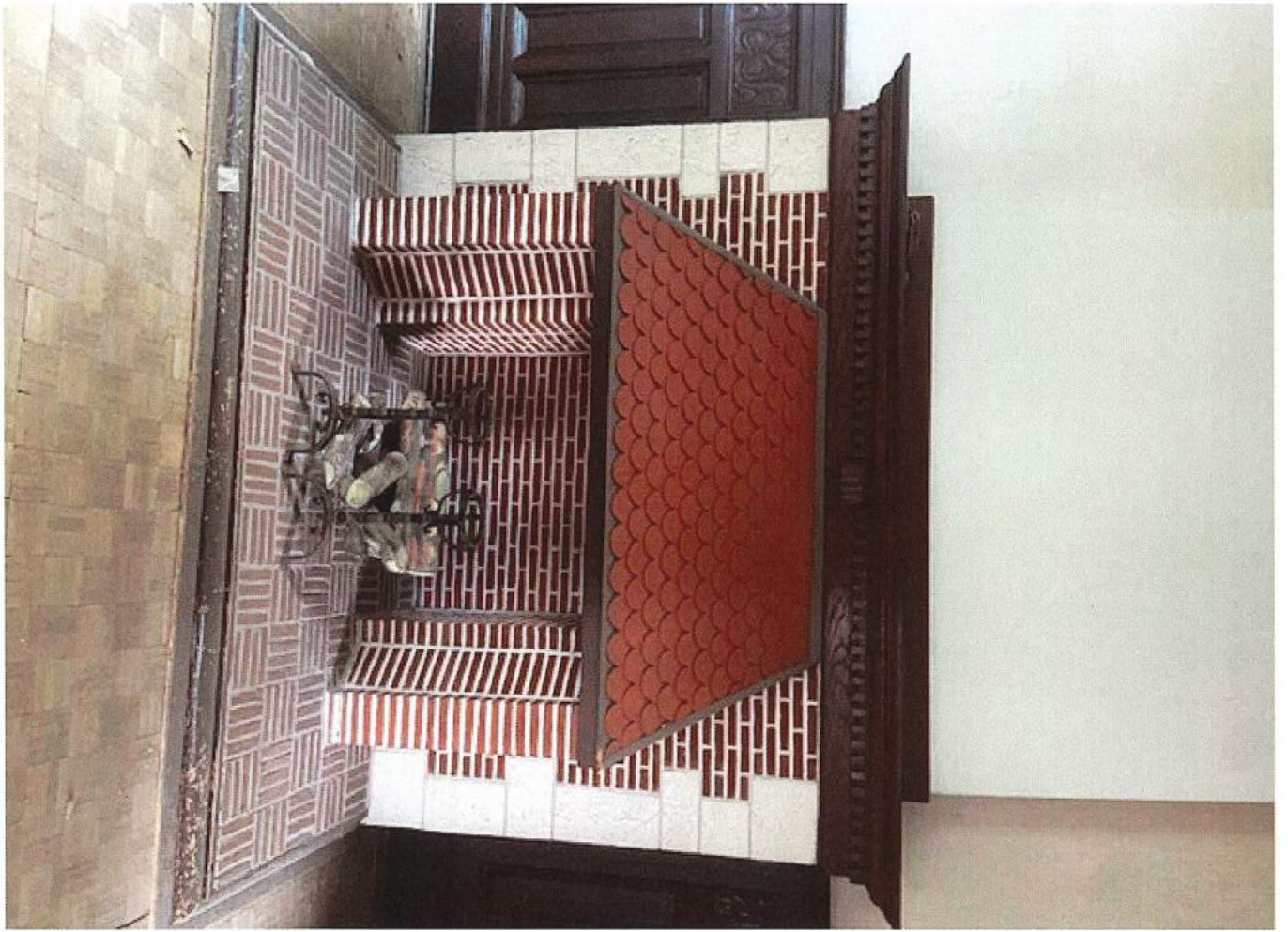






















Traitement des données à caractère personnel
Formulaire de consentement

Par la présente, je, soussigné,

Certifie avoir pris connaissance que mes données personnelles :

- sont recueillies et enregistrées dans un fichier informatisé, par la commune de Rebecq en vue d'être utilisées dans le cadre de la remise d'une offre en vue de l'acquisition du bien sis Grand Place 13 à 1430 Rebecq ;
- sont destinées au service Aménagement du territoire et aux organes de gestion, le Collège et la cas échéant le Conseil Communal ;
- seront conservées durant **la durée nécessaire au traitement de ces données** à dater du jour du dépôt du dossier de candidature.

J'atteste également avoir été informé(e) que, conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, je peux exercer mon droit d'accès, de rectification, de limitation et de suppression sur mes données, ainsi que de mon droit de retirer mon consentementⁱ en contactant le délégué à la protection des données (DPD) - Rue Docteur Colson 1 – 1430 Rebecq ou par mail (dpd@rebecq.be)

Par conséquent,

Je marque mon accord formel sur la collecte de mes données personnelles telle que ci-dessus énoncée.

Je refuse la communication de données personnelles me concernant. Dans ce cas, j'accepte le fait que cela empêche l'administration communale d'accomplir tout ou une partie de la mission dont il est question et qu'il est par conséquent probable que le traitement de mon dossier ne puisse se faire.

Fait à, le

Signature :

ⁱ J'ai d'ailleurs reçu le document intitulé « **Droits de la personne concernée – Annexe au formulaire de consentement** » qui m'explique clairement mes droits.

1. **Garantie d'un traitement loyal et licite de vos données personnelles**

La Commune de Rebecq garantit un traitement loyal et licite de vos données personnelles.

Vos données personnelles sont toujours traitées conformément aux fins légitimes. Les données personnelles traitées sont toujours adéquates, pertinentes et non excessives, et ne sont pas conservées plus longtemps que nécessaire pour vous offrir un service particulier.

Par ailleurs, le risque d'un traitement non-autorisé de vos données est réduit à son minimum. Dans l'hypothèse d'une intrusion dans son système informatique, la Commune de Rebecq vous informera de la violation de données et prendra toutes les mesures nécessaires et raisonnables pour limiter les dommages au minimum.

2. **Droit d'accès, de rectification et d'effacement de vos données personnelles**

Vous avez le droit de demander à la Commune la confirmation du traitement de vos données personnelles à tout moment. Vous pouvez également demander d'avoir accès aux informations sur le traitement de vos données. Vous avez ainsi le droit de connaître les finalités du traitement, les catégories de données concernées, les catégories de destinataires auxquelles les données sont transmises, les critères utilisés pour déterminer la durée de conservation des données, et les droits dont vous disposez.

Les données inexactes ou incomplètes peuvent être corrigées ou effacées à tout moment. La suppression des données étant principalement liée à la visibilité, il est possible que les données supprimées restent malgré tout temporairement conservées, notamment en application de la loi du 24.06.1955 relative aux archives.

3. **Droit à la limitation du traitement de vos données personnelles**

Vous avez en outre le droit d'obtenir la limitation du traitement de vos données personnelles dans les hypothèses déterminées lors de la collecte de ces données.

4. **Droit d'opposition au traitement de vos données personnelles**

Vous avez le droit de vous opposer à tout moment au traitement de vos données personnelles lorsqu'il existe des raisons impérieuses et légitimes relatives à votre situation particulière. La Commune cessera le traitement de vos données personnelles, à moins qu'elle ne parvienne à démontrer qu'il existe des motifs légitimes et impérieux en faveur du traitement qui prévalent sur votre droit d'opposition.

5. **Droit à la portabilité des données**

Vous avez le droit de recevoir de la Commune les données personnelles que vous lui avez fournies dans un format structuré, couramment utilisé, et lisible par machine. Vous avez également le droit de transférer ces données à un autre responsable de traitement.

6. **Droit au retrait du consentement et droit d'introduire une plainte**

Vous avez le droit de retirer à tout moment votre consentement à la collecte et au traitement de vos données personnelles. Vous avez également le droit d'introduire une plainte concernant le traitement de vos données personnelles par la Commune de Rebecq auprès de l'organisme pour la protection de la vie privée compétent dans votre pays (en Belgique, la Commission de la protection de la vie privée).

Pour exercer vos droits il vous suffit d'en faire la demande :

Soit par courrier : à la Commune de Rebecq – adressé au délégué à la protection des données (DPD) – Rue Docteur Colson 1 – 1430 Rebecq.

Soit par mail à l'adresse suivante : dpd@rebecq.be

Soit en personne, en vous présentant à la Commune – Rue Docteur Colson 1 – 1430 Rebecq.



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20220727010554
Établi le : 27/07/2022
Validité maximale : 27/07/2032



Logement certifié

Rue : Rue Ernest Solvay n° : 13
CP : 1430 Localité : Rebecq-Rognon
Certifié comme : **Maison unifamiliale**
Date de construction : Inconnue

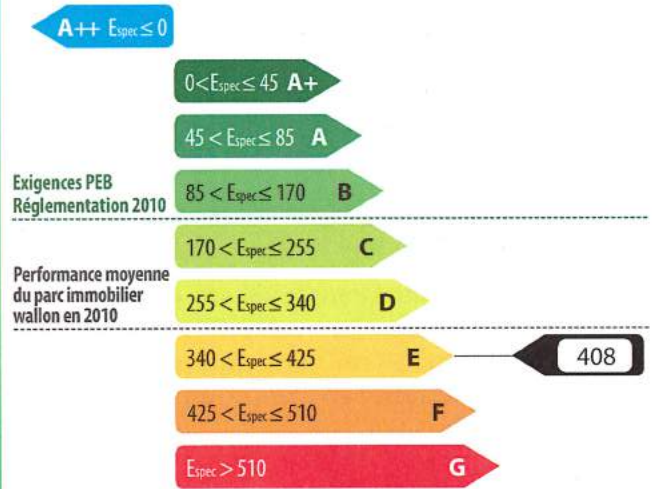


Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de**217 404 kWh/an**

Surface de plancher chauffé :**533 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire : **408 kWh/m².an**



Indicateurs spécifiques

Besoins en chaleur du logement



Performance des installations de chauffage



Performance des installations d'eau chaude sanitaire



Système de ventilation



Utilisation d'énergies renouvelables



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-02027

Nom / Prénom : BOUJRAF Mostafa
Adresse : Rue Auguste Scohy
n° : 34
CP : 6250 Localité : Aiseau-Presles
Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce certificat sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 16-sept.-2019. Version du logiciel de calcul 3.1.4.

Digitally signed by Mostafa Boujraf (Signature)
Date: 2022.07.27 22:07:02 CEST
Reason: PACE

Le certificat PEB fournit des informations sur la performance énergétique d'une unité PEB et indique les mesures générales d'améliorations qui peuvent y être apportées. Il est établi par un certificateur agréé, sur base des informations et données récoltées lors de la visite du bâtiment.

Ce document est obligatoire en cas de vente & location. Il doit être disponible dès la mise en vente ou en location et, en cas de publicité, certains de ses indicateurs (classe énergétique, consommation théorique totale, consommation spécifique d'énergie primaire) devront y être mentionnés. Le certificat PEB doit être communiqué au candidat acquéreur ou locataire avant signature de la convention, qui mentionnera cette formalité.

Pour de plus amples informations, consultez le Guichet de l'énergie de votre région ou le site portail de l'énergie energie.wallonie.be



Volume protégé

Le volume protégé d'un logement reprend tous les espaces du logement que l'on souhaite protéger des déperditions thermiques que ce soit vers l'extérieur, vers le sol ou encore des espaces non chauffés (cave, annexe, bâtiment mitoyen...). Il comprend au moins tous les locaux chauffés. Lorsqu'une paroi dispose d'un isolant thermique, elle délimite souvent le volume protégé.

Le volume protégé est déterminé conformément au protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Description par le certificateur

Toutes les pièces comprises dans le volume protégé, sauf le grenier et la cave.

Le volume protégé de ce logement est de **1 988 m³**

Surface de plancher chauffée

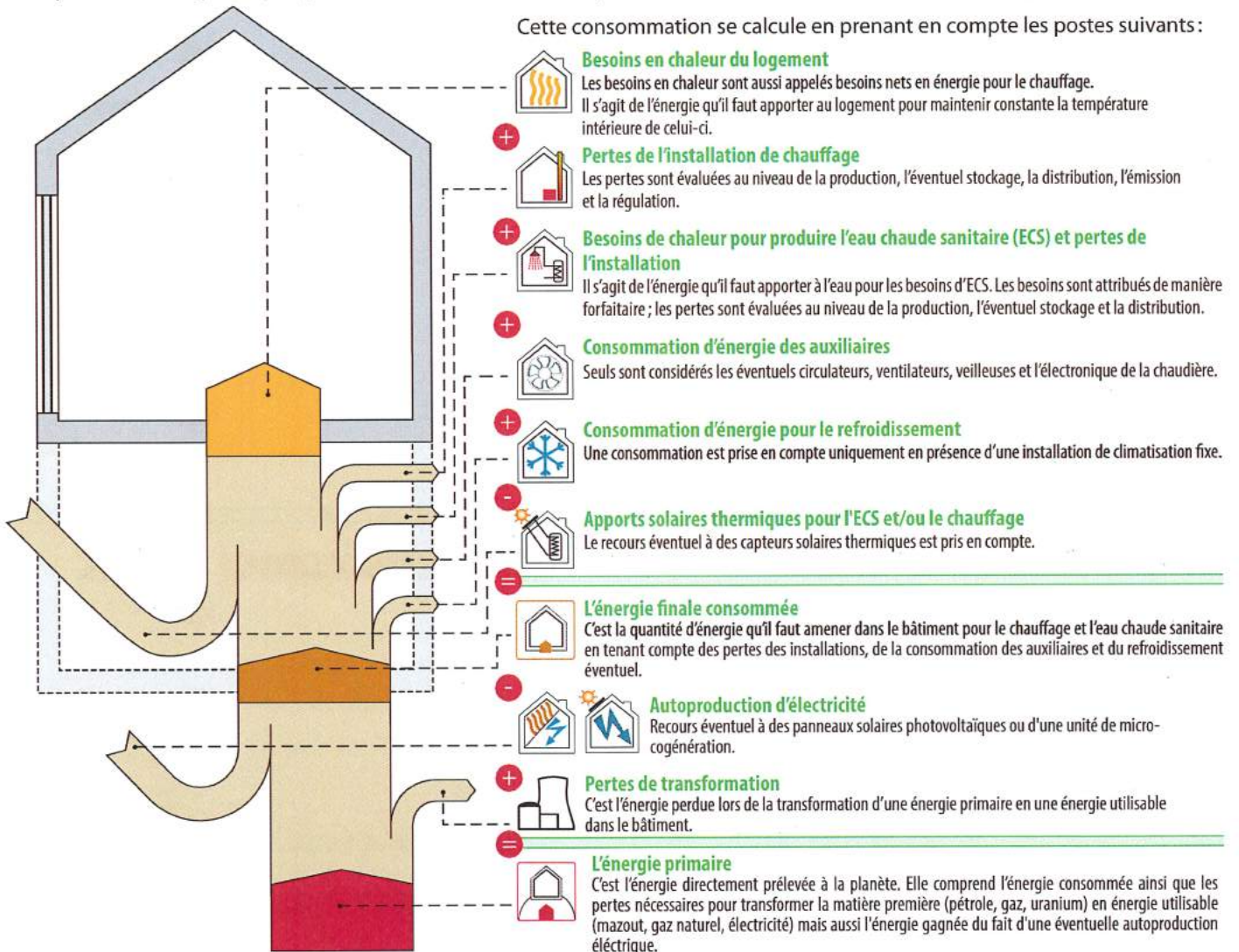
Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans le volume protégé. Les mesures se font en prenant les dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Seules sont comptabilisées les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm. Cette surface est utilisée pour définir la consommation spécifique d'énergie primaire du logement (exprimée en kWh/m².an) et les émissions spécifiques de CO₂ (exprimées en kg/m².an).

La surface de plancher chauffée de ce logement est de **533 m²**

Méthode de calcul de la performance énergétique

Conditions standardisées - La performance énergétique du logement est évaluée à partir de la consommation totale en énergie primaire. Elle est établie pour des conditions standardisées d'utilisation, notamment tout le volume protégé est maintenu à 18° C pendant la période de chauffe, jour et nuit, sur une année climatique type. Ces conditions sont appliquées à tous les logements faisant l'objet d'un certificat PEB. Ainsi, seules les caractéristiques techniques du logement vont influencer sa consommation et non le style de vie des occupants. Il s'agit donc d'une consommation d'énergie théorique en énergie primaire; elle permet de comparer les logements entre eux. Le résultat peut différer de la consommation réelle du logement.

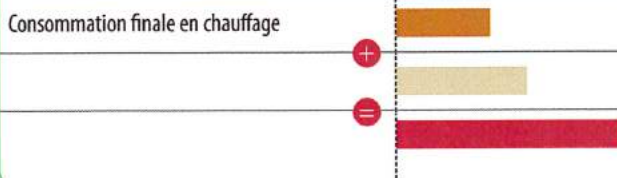
Cette consommation se calcule en prenant en compte les postes suivants :



L'électricité: une énergie qui pèse lourd sur la performance énergétique du logement.

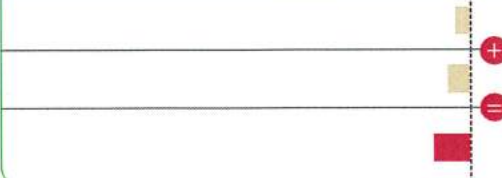
Pour 1kWh consommé dans un logement, il faut 2,5 kWh d'énergie dans une centrale électrique. Les pertes de transformation sont donc importantes, elles s'élèvent à 1,5 kWh.

EXEMPLE D'UNE INSTALLATION DE CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE



À l'inverse, en cas d'auto-production d'électricité (via panneaux photovoltaïques ou cogénération), la quantité d'énergie gagnée est aussi multipliée par 2,5; il s'agit alors de pertes évitées au niveau des centrales électriques.

EXEMPLE D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE



Actuellement, les autres énergies (gaz, mazout, bois...) ne sont pas impactées par des pertes de transformation.

Évaluation de la performance énergétique

La consommation totale d'énergie primaire du logement est la somme de tous les postes repris dans le tableau ci-dessous. En divisant ce total par la surface de plancher chauffée, la consommation spécifique d'énergie primaire, E_{spec} , est obtenue. C'est sur cette valeur E_{spec} que le label de performance du logement est donné.

		kWh/an
	Besoins en chaleur du logement	136 924
	Pertes de l'installation de chauffage	58 438
	Besoins de chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire (ECS) et pertes de l'installation	7 096
	Consommation d'énergie des auxiliaires	1 690
	Consommation d'énergie pour le refroidissement	31
	Apports solaires thermiques pour l'ECS et/ou le chauffage	0
		=
	Consommation finale	204 179
	Autoproduction d'électricité	0
	Pertes de transformation des postes ci-dessus consommant de l'électricité	13 225
	Pertes de transformation évitées grâce à l'autoproduction d'électricité	0
		=
	Consommation annuelle d'énergie primaire du logement Elle est le résultat du cumul des postes ci-dessus	217 404 kWh/an
	Surface de plancher chauffée	533 m ²
		=
	Consommation spécifique d'énergie primaire du logement (E_{spec}) Elle est obtenue en divisant la consommation annuelle par la surface de plancher chauffée. Cette valeur permet une comparaison entre logements indépendamment de leur taille.	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 10px;"> $340 < E_{spec} \leq 425$ </div> <div style="font-weight: bold; font-size: 1.2em; margin-right: 10px;">E</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-left: 10px;">408</div> </div> <p style="margin-top: 5px;">Ce logement obtient une classe E</p>
		kWh/m ² .an

La consommation spécifique de ce logement est environ 2,4 fois supérieure à la consommation spécifique maximale autorisée si l'on construisait un logement neuf similaire à celui-ci en respectant au plus juste la réglementation PEB de 2010.








Preuves acceptables

Le présent certificat est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

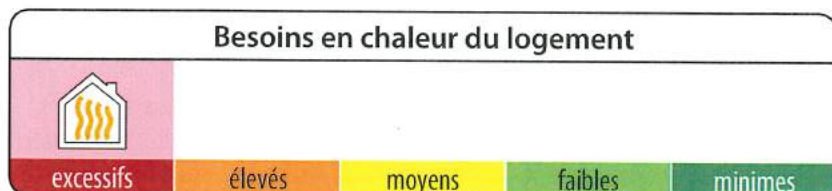
- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble du logement certifié. Il s'agira essentiellement des caractéristiques géométriques du logement, de certaines données propres à l'isolation et des données liées aux systèmes.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés «preuves acceptables» et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés dans le bâtiment, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent, par exemple, les caractéristiques thermiques des isolants, des données techniques relatives à certaines installations telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Isolation thermique	Pas de preuve	
 Étanchéité à l'air	Pas de preuve	
 Ventilation	Pas de preuve	
 Chauffage	Plaquette signalétique	Année et type de la chaudière
 Eau chaude sanitaire	Pas de preuve	

Descriptions et recommandations - 1 -

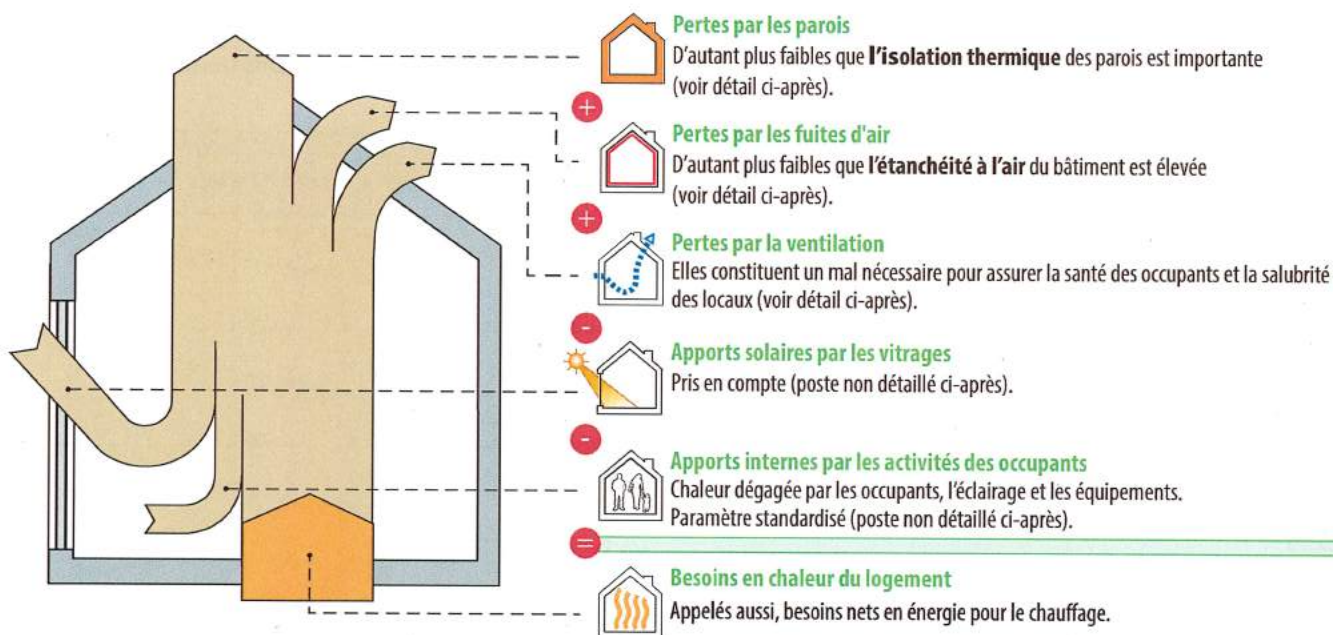
Cette partie présente une description des principaux postes pris en compte dans l'évaluation de la performance énergétique du logement. Sont également présentées les principales recommandations pour améliorer la situation existante.



257
kWh/m².an

Besoins nets en énergie (BNE)
par m² de plancher chauffé et par an

Ces besoins sont les apports de chaleur à fournir par le chauffage pour maintenir constante la température intérieure du logement. Ils dépendent des pertes par les parois selon leur niveau d'isolation thermique, des pertes par manque d'étanchéité à l'air, des pertes par la ventilation mais aussi des apports solaires et des apports internes.



Pertes par les parois

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.





Type	Dénomination	Surface	Justification
①	Parois présentant un très bon niveau d'isolation		
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.			
AUCUNE			
			suite →

Descriptions et recommandations -2-



Pertes par les parois - suite

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination	Surface	Justification	
② Parois avec un bon niveau d'isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.				
	F4	Porte arrière 1	6,7 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7$ W/m ² .K) Panneau isolé non métallique Châssis PVC
	F5	Porte arrière 2	3,6 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7$ W/m ² .K) Panneau isolé non métallique Châssis PVC
	F20	Chassis PVC DV HR	79,3 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m ² .K) Châssis PVC
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	F18	Chassis PVC DV	23,1 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7$ W/m ² .K) Châssis PVC
④ Parois sans isolation Recommandations : à isoler.				
	M1	Mur PI Napp	463,0 m ²	
	M7	Cloison <> cave	7,1 m ²	
	M8	Cloison <> eanc	6,3 m ²	
	M9	Mur <> cave	14,7 m ²	
	P2	Plancher <> cave	259,6 m ²	

suite →

Descriptions et recommandations -3-



Pertes par les parois - suite

Les surfaces renseignées sont mesurées suivant le protocole de collecte des données défini par l'Administration.

Type	Dénomination	Surface	Justification
	F2	Porte d'entrée 1	Panneau non isolé non métallique Châssis bois
	F6	Porte bois <> CAVE	Panneau non isolé non métallique Aucun châssis
	F7	Porte bois <> EANC	Panneau non isolé non métallique Aucun châssis
	F8	Chassis Bois SV	Simple vitrage - ($U_g = 5,7 \text{ W/m}^2.K$) Châssis bois

⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue

Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).

	T1	Versant	4,5 m ²	Inaccessible
	T3	Plancher grenier	261,4 m ²	Inaccessible



Descriptions et recommandations -4-



Pertes par les fuites d'air

Améliorer l'étanchéité à l'air participe à la performance énergétique du bâtiment, car, d'une part, il ne faut pas réchauffer l'air froid qui s'insinue et, d'autre part, la quantité d'air chaud qui s'enfuit hors du bâtiment est réduite.

Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air

Non : valeur par défaut : 12 m³/h.m²

Oui

Recommandations : L'étanchéité à l'air doit être assurée en continu sur l'entièreté de la surface du volume protégé et, principalement, au niveau des raccords entre les différentes parois (pourtours de fenêtre, angles, jonctions, percements ...) car c'est là que l'essentiel des fuites d'air se situe.



Pertes par ventilation

Pour qu'un logement soit sain, il est nécessaire de remplacer l'air intérieur vicié (odeurs, humidité, etc...) par de l'air extérieur, ce qui inévitablement induit des pertes de chaleur. Un système de ventilation correctement dimensionné et installé permet de réduire ces pertes, en particulier dans le cas d'un système D avec récupération de chaleur.

Votre logement n'est équipé que d'un système de ventilation partiel ou très partiel (voir plus loin).

En complément de ce système, une aération suffisante est nécessaire, par simple ouverture des fenêtres. C'est pourquoi, dans le cadre de la certification, des pertes par ventilation sont comptabilisées.

Système D avec
récupération de chaleur

Ventilation
à la demande

Preuves acceptables
caractérisant la qualité d'exécution

Non

Oui

Non

Oui

Non

Oui

Diminution globale des pertes de ventilation

0 %



Descriptions et recommandations -5-

Performance des installations de chauffage



70 %

Rendement global
en énergie
primaire



Installation de chauffage central

Production	Chaudière, gaz naturel, à condensation, régulée en T° constante (chaudière maintenue constamment en température)
Distribution	Entre 2 et 20 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés
Emission/ régulation	Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs, avec vannes thermostatiques Absence de thermostat d'ambiance

Recommandations :

La régulation en température constante de la chaudière est très énergivore : elle maintient en permanence la chaudière à haute température ce qui entraîne des déperditions de chaleur inutiles. Il est donc recommandé de demander à un chauffagiste d'en étudier les possibilités d'amélioration. Une régulation climatique avec sonde extérieure couplée à un thermostat d'ambiance est une solution optimale lorsqu'elle est techniquement réalisable.

Le certificateur a constaté que des conduites de chauffage situées en dehors des locaux chauffés ne sont pas isolées. Il est recommandé de les isoler afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles.



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20220727010554
Établi le : 27/07/2022
Validité maximale : 27/07/2032



Descriptions et recommandations -6-

Performance des installations d'eau chaude sanitaire



médiocre

insuffisante

satisfaisante

bonne

excellente

28 %

**Rendement
global
en énergie
primaire**



Installation d'eau chaude sanitaire

Production	Production avec stockage par résistance électrique
Distribution	Evier de cuisine, entre 1 et 5 m de conduite

Recommandations :

Le niveau d'isolation du ballon de stockage n'est pas une donnée nécessaire à la certification. Une isolation équivalente à au moins 10 cm de laine minérale devrait envelopper le réservoir de stockage pour éviter des déperditions de chaleur inutiles. Il est donc recommandé de le vérifier et d'éventuellement renforcer l'isolation.

Descriptions et recommandations -7-



Système de ventilation

N'oubliez pas la ventilation !

La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement. Le certificateur a fait le relevé des dispositifs suivants.

Locaux secs	Ouvertures d'alimentation réglables (OAR) ou mécaniques (OAM)	Locaux humides	Ouvertures d'évacuation réglables (OER) ou mécaniques (OEM)
Séjour	aucun	Cuisine	aucun
Chambres	aucun	Toilette	OER
		Toilette	aucun

Selon les relevés effectués par le certificateur, seules des ouvertures d'évacuation de l'air vicié sont présentes dans le logement. Le système de ventilation n'est donc pas conforme aux règles de bonne pratique.

Recommandation : La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement. Il est vivement conseillé d'installer un système de ventilation complet. Si des améliorations sont apportées à l'étanchéité à l'air, il faut apporter d'autant plus d'attention à la présence d'un tel système. De plus, en cas de remplacement des fenêtres et portes extérieures, la réglementation exige que les locaux secs soient équipés d'ouvertures d'alimentation (naturelles ou mécaniques).



Descriptions et recommandations -8-

Utilisation d'énergies renouvelables

sol. therm. | sol. photovolt. | biomasse | pompe à chaleur | cogénération



Installation solaire thermique

NÉANT



Installation solaire photovoltaïque

NÉANT



Biomasse

NÉANT



PAC Pompe à chaleur

NÉANT



Unité de cogénération

NÉANT



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20220727010554
Établi le : 27/07/2022
Validité maximale : 27/07/2032



Impact sur l'environnement

Le CO₂ est le principal gaz à effet de serre, responsable des changements climatiques. Améliorer la performance énergétique d'un logement et opter pour des énergies renouvelables permettent de réduire ces émissions de CO₂.

Émission annuelle de CO ₂ du logement	41 731 kg CO ₂ /an
Surface de plancher chauffée	533 m ²
Émissions spécifiques de CO ₂	78 kg CO ₂ /m ² .an

1000 kg de CO₂ équivalent à rouler 8400 km en diesel (4,5 l aux 100 km) ou essence (5 l aux 100 km) ou encore à un aller-retour Bruxelles-Lisbonne en avion (par passager).

Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de ce logement, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit vous donnera des conseils personnalisés, ce qui vous permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.

L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).
Le certificat PEB peut servir de base à un audit logement.



Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :
- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

Données complémentaires

Permis de bâtir / d'urbanisme / unique obtenu le : NÉANT
Référence du permis : NÉANT

Prix du certificat : 400 € TVA comprise



Certificat de Performance Énergétique (PEB)
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20220727010554
Établi le : 27/07/2022
Validité maximale : 27/07/2032



Descriptif complémentaire

Commentaire du certificateur

Conformément au protocole de la Région Wallonne, le label est obtenu sur base soit de constatations visuelles, soit de preuves "acceptables" (plan d'architecte, factures, photos,...).



BELOR

www.belor.be – info@belor.be

BELOR a.s.b.l.

Organisme de contrôle agréé et accrédité

Siège social : Rue de Fonteny, 20 – 1370 Jodoigne

Tél. : 010/45.41.06 - Fax. : 010/45.41.16



N° 355-INSP

RAPPORT N° 5000544

**RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE NON-DOMESTIQUE
A BASSE ET A TRES BASSE TENSION**

Date du contrôle : 26/07/2022
Scellé Belor : non placé

Rapport précédent :
Absent

Compteur GRD : N°44647952
Code EAN : demandé mais non fourni

Index : 68562kWh

Renseignements Belor

Inspecteur : **Jeremy Cassinadri**
Appareil(s) de mesure(s) utilisé(s) :

GSM : 0471/41.05.00
N° MME 16

Ordre de service : N°33734
Procédures utilisées : PTE_330 / PGS_200 / PGM_200 / PGR_200
Schéma des liaisons à la terre : TT (Sous-section 3.2.2.3 du Livre 1)

Renseignements d'identification

Demandeur (gestionnaire), nom prénom et @ : Mr Berton – Administration Communale de Rebecq / antoine.berton@rebecq.be
Propriétaire, nom prénom / adresse et @ : **Administration Communale de Rebecq**
Installateur, nom prénom : le propriétaire / TVA : Néant /
GRD, nom de l'entreprise distributrice d'électricité : Ores

Adresse de l'installation électrique faisant l'objet de la visite :

Grand Place, 13 – 1430 Rebecq

Locaux spécifiques contrôlés : Ancienne maison communale de Rebecq

Lieux contrôlés : Cave/ rez/ étages/ combles

Lieux et emplacements spéciaux contrôlés (Chapitre 7 du Livre 1) : NEANT

Objet de la visite

Visite de contrôle d'une installation électrique non-domestique (Livre 1 de l'A.R. du 8/09/2019)

Visite de contrôle d'une ancienne installation électrique non-domestique dans des lieux où ne sont pas occupées des personnes visées par l'article 2 de la loi sur le bien-être au travail du 4/08/1996 (Section 8.4.4)

Description générale

Fondations du bâtiment avant 1.10.1981 / Installation électrique réalisée : avant le 1/06/2020 avant le 1/10/1981

Tension de service: Mono 230V 2 X 230V 3 X 230V 3 X 400V + N / Protection compteur: 63A

Colonne d'alimentation du tableau principal : 4X10mm² / Interrupteur différentiel général : 63A/300mA / type : A

Nombre de tableaux : 5 / Nombre de circuits terminaux : 11+13+14+4+5/ Type de prise de terre : piquets

Installations de sécurité : Pas applicable / Installations critiques : Pas applicable

CONCLUSION : Le présent rapport de contrôle correspond à l'état de l'installation électrique au moment de sa vérification et seules les parties visibles et accessibles de l'installation ont pu être vérifiées.

Installation électrique en infraction lors de la visite de contrôle :

L'installation électrique est non conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'A.R. du 8/09/2019 (sous-section 9.1.3.2 du Livre 1)

Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite de contrôle périodique sont exécutés sans retard et toutes mesures adéquates sont prises pour qu'en cas de maintien en service des installations, lesdites infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens.

Ce rapport annule et remplace le rapport précédent N° /

La prochaine visite de contrôle est à effectuer sans retard par BELOR (section 9.1.3.1 du Livre 1).

Merci de prendre rendez-vous au 010/45.41.06 ou via info@belor.be pour une nouvelle visite de contrôle.

Signature de l'inspecteur

Nom de la personne présente sur place

Visa du GRD

Monsieur Berton



BELOR

www.belor.be – info@belor.be

BELOR a.s.b.l.
Organisme de contrôle agréé et accrédité
Siège social : Rue de Fonteny, 20 – 1370 Jodoigne
Tél. : 010/45.41.06 - Fax. : 010/45.41.16



N° 355-INSP

RAPPORT N° 5000544

RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE NON-DOMESTIQUE A BASSE ET A TRES BASSE TENSION

CONTENU DE L'INSPECTION

Contrôles administratifs

Schémas électriques unifilaires et d'implantations
Document des influences externes
Plans et liste des voies d'évacuation
Plans, liste et analyse des risques des installations de sécurité
Plans, liste et analyse des risques des installations critiques
Plans des canalisations souterraines

Contrôles visuels

Contrôle de l'état (fixations, détérioration,...) du matériel électrique fixe
Contrôle du repérage / identification des circuits / indication tension de service
Contrôle de l'adéquation entre les protections et les sections des circuits
Contrôle des mesures de protection contre les chocs électriques
Contrôle des appareils électriques fixes ou à poste fixes
Contrôle des appareils mobiles :

Contrôles par essais : Non contrôlé car installation hors tension

Contrôle du bouton test des différentiels
Contrôle des boucles de défauts et du raccordement correct des différentiels

Contrôles par mesures (hors tension)

Mesure du courant de court-circuit maximal au tableau principal (Annexe 1)
Valeur de la résistance de dispersion de la prise de terre : **37.9Ω**
Valeur du niveau d'isolement général (appareils sensibles débranchés) : **4.99MΩ**
Contrôle de la continuité des connexions équipotentielles et des conducteurs PE :

CONFORME
CONFORME
CONFORME/ REMARQUE
INFRACTION

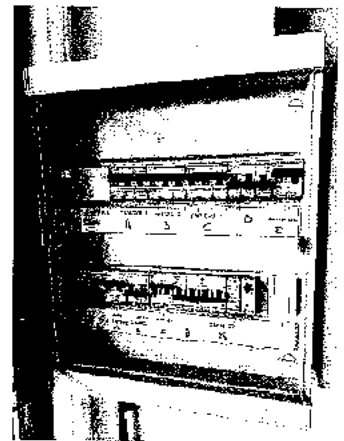
Bâtiment



Compteur



Tableau électrique principal



OBSERVATIONS

Appareils lumineux non installés
Lignes meubles

LIMITES DU CONTRÔLE

Les installations suivantes ne font pas partie du contrôle :

- Les installations de panneaux photovoltaïques
- Les installations de bornes de recharge pour les voitures électriques
- Les installations de central d'incendie
- Les installations des éclairages de sécurité (Blocs de secours)



BELOR

www.belor.be – info@belor.be

BELOR a.s.b.l.
Organisme de contrôle agréé et accrédité
Siège social : Rue de Fonteny, 20 – 1370 Jodoigne
Tél. : 010/45.41.06 - Fax. : 010/45.41.16

RAPPORT N° 5000544



N° 355-INSP

RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE NON-DOMESTIQUE A BASSE ET A TRES BASSE TENSION

REMARQUES

- Rapport de contrôle précédent absent : Toute demande doit être accompagnée du rapport de contrôle de l'installation électrique.
- La liste des infractions est non exhaustive car d'autres infractions risqueraient d'apparaître à l'examen des schémas électriques **complets**
- Locaux encombrés : L'inspecteur a été dans l'incapacité de faire son inspection complètement. Merci de libérer tous les locaux pour la prochaine visite → Rez-de-chaussée
- L'isolement général de l'installation ne reflète pas la réalité car une somme importante des circuits n'étaient pas raccordés aux bornes des disjoncteurs lors du test.
- La valeur de résistance de terre ne peut excéder 30ohms si le bâtiment est réaffecter en logements.
- Les infractions aux prescriptions du Livre 1 dans une installation électrique conforme à l'ancien RGIE sont considérées comme résolues si:
 - soit elles sont adaptées pour répondre aux dispositions du Livre 1 ;
 - soit elles font l'objet d'une dérogation visée à la sous-section 8.3.2.2. du livre 1 ;
 - soit des mesures sont prises sur base d'une analyse des risques pour garantir la sécurité des personnes et des biens.

L'analyse des risques est tenue à la disposition de l'organisme agréé chargé de la visite de contrôle et du fonctionnaire chargé de la surveillance. La référence du document est mentionnée dans le rapport de la visite de contrôle.

Ce document fait partie du dossier de l'installation électrique, il reprend :

- l'identification des parties existantes concernées de l'installation électrique;
- les conclusions de l'analyse des risques;
- la justification des mesures appliquées pour garantir la sécurité des personnes et des biens.....

ANNEXES (voir dossier technique)

- Schémas électriques unifilaires et de positions
- Document des influences externes
- Plan et liste des voies d'évacuation
- Plans, liste et analyse des risques des installations de sécurité
- Plans, liste et analyse des risques des installations critiques
- Plans, des canalisations souterraines

DEROGATIONS

- Néant
- Dispositions dérogatoires pour les installations électriques domestiques existantes (Section 8.2.2. du Livre 1) : Installations électriques domestiques ancien RGIE (après 1981 et avant le 1/06/2020)
- Dispositions dérogatoires pour les installations électriques domestiques existantes (Section 8.2.1. du Livre 1) : Anciennes installations électriques domestiques (avant le 1/10/1981)



BELOR

www.belor.be – info@belor.be

BELOR a.s.b.l.
Organisme de contrôle agréé et accrédité
Siège social : Rue de Fonteny, 20 – 1370 Jodoigne
Tél. : 010/45.41.06 - Fax. : 010/45.41.16

RAPPORT N° 5000544



N° 355-INSP

RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE NON-DOMESTIQUE A BASSE ET A TRES BASSE TENSION

INFRACTIONS

Voir ci-dessous NEANT

DOSSIER DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

102 : Adapter le(s) schéma(s) unifilaires et de positions à la réalité (Sous-section 3.1.2.2 et 3.1.2.3)

103 : Renseigner aux schémas unifilaires et de positions les coordonnées de l'électricien, du propriétaire ainsi que l'adresse de l'installation (Sous-section 3.1.2.2 et 3.1.2.3)

104 : Les schémas unifilaires et les plans de position sont complétés d'un ou d'une :

- liste des voies d'évacuation et des lieux à évacuation difficile ;
- plan des installations de sécurité et/ou des installations critiques ;
- liste des installations de sécurité et/ou critiques.

Les installations de sécurité et les installations critiques (sources, circuits et consommateurs) sont identifiées de manière univoque sur les schémas unifilaires (sous-section 3.1.2.2 et 3.1.2.3)

107 : Le document des influences externes est absent, y remédier (Section 9.1.6)

108 : L'analyse de risque des installations de sécurité est absente, y remédier (Section 5.5.1)

I PRISE DE TERRE, CONDUCTEURS DE PROTECTION ET LIAISONS EQUIPOTENTIELLES

CONDUCTEUR DE PROTECTION

1201 : Les connexions doivent être réalisées de manière sûre selon les règles de l'art (sous-section 5.4.3.4)

1204 : Assurer la continuité de la mise à la terre du (des) conducteurs de protection (section 5.4.3)

MACHINES ET APPAREILS ELECTRIQUES

1401 : Les machines et appareils électriques de la classe I doivent être branchés dans des prises de courant munis d'un contact de terre (sous-section 5.4.3.6).

II TABLEAUX ELECTRIQUES

2001 : Les tableaux électriques doivent être installés conformément aux prescriptions réglementaires du Livre 1 (risques de contacts directs) et selon les règles de l'art (Sous-section 1.4.1.2 du Livre 1)

2005 : La tension d'alimentation doit être indiquée clairement de manière apparente sur chaque tableau de répartition et de manœuvre (sous-section 3.1.3.3) → chaufferie

2006 : Pictogramme d'avertissement contre les dangers électriques à placer → Chaufferie

2013 : Risque de contacts directs avec des pièces nues sous tension : replacer la porte et/ou l'écran de protection du tableau

2014 : Risque de contacts directs avec des pièces nues sous tension : obturer les ouvertures non utilisées du tableau ou du coffret

2017 : La pose des conducteurs dans le tableau électrique n'a pas été exécutée selon les règles de l'art

2019 : Les connexions pour jonctions, raccordements ou dérivations doivent être exécutées conformément aux règles de l'art dans des tableaux de répartition et de manœuvre (sous-section 5.2.6.1)

REPERAGE DES CIRCUITS

2103 : Tous les appareils de coupure et les dispositifs de protection des circuits principaux doivent être repérés de manière claire et visible par un affichage individuel qui permet l'identification des circuits

DISJONCTEURS/FUSIBLES

2303 : Les coupe-circuit à fusibles et les petits disjoncteurs à broches et du type D doivent être, par construction, tels que le remplacement d'un élément ne puisse pas se faire au moyen d'un élément dont le courant nominal est plus élevé que celui qui est prévu pour protéger la canalisation électrique (5.3.5.5)

2312 : Les fusibles pontés doivent être remplacés

III MATERIEL D'INSTALLATION

INTERRUPTEURS ET AUTRES APPAREILS DE MANOEUVRE

3101 : Les interrupteurs encastrés dans les parois doivent être logés, soit dans des boîtes métalliques avec ou sans isolant intérieur, suivant le type de canalisation électrique utilisé, soit dans des boîtes en matière isolante qui répondent aux prescriptions du point a. de la sous-section 4.3.3.5 (sous-section 5.3.5.4).



BELOR

www.belor.be – info@belor.be

BELOR a.s.b.l.
Organisme de contrôle agréé et accrédité
Siège social : Rue de Fonteny, 20 – 1370 Jodoigne
Tél. : 010/45.41.06 - Fax. : 010/45.41.16



N° 355-INSP

RAPPORT N° 5000544

RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE NON-DOMESTIQUE A BASSE ET A TRES BASSE TENSION

IV INSTALLATION ELECTRIQUE A BASSE TENSION

4001 : Les installations électriques doivent être exécutées conformément aux prescriptions réglementaires du Livre 1 et selon les règles de l'art (Sous-section 1.4.1.2 du Livre 1)

TYPES DE LIEUX

4102 : Dans les lieux ordinaires en basse tension, la protection contre les chocs électriques par contacts directs doit être assurée : soit au moyen d'enveloppes (4.2.2.1.b.) ; soit par isolation (4.2.2.1.c.) et le degré de protection doit être au moins égal à IPXX-B

4104 : Dans les lieux ordinaires accessibles au public, le degré de protection des enveloppes doit être au moins égal à IPXX-D (sous-section 4.2.2.3).

CIRCUITS

4202 : Conducteurs souples raccordés à une borne à vis : étamer ou cosses à sertir à placer sur les embouts des conducteurs

4208 : Les circuits mixtes (éclairage + prises) doivent être réalisés en minimum 2,5 mm². Un point lumineux est à assimiler à une prise de courant

4209 : La pose apparente est interdite pour les VOB et l'encastrement dans les murs sans tube est interdit pour les VOB et le VGVB

4210 : Il y a lieu de supprimer les canalisations électriques hors d'usage

4211 : Les conducteurs non utilisés sont à éliminer ou à isoler à leurs extrémités

4217 : La fixation des conduits doit être effectuée conformément aux règles de l'art en la matière et il doit y a une attache de fixation au-moins tous les 30 cm

4218 : La pose des canalisations doit être faite de manière à leur maintenir une résistance mécanique suffisante, à placer sous gaine

REPARATIONS, ADJONCTIONS ET MODIFICATIONS

4301 : Les réparations, adjonctions et modifications des installations électriques doivent être exécutées avec du matériel sûr, conformément aux dispositions du présent Livre et selon les règles de l'art (sous-section 1.4.1.4)

CONNEXIONS

4501 : Les connexions pour jonctions, raccordements ou dérivations doivent être exécutées conformément aux règles de l'art dans des tableaux de répartition et de manœuvre, boîtes de jonction ou de dérivation, aux bornes des interrupteurs, des prises de courant ou dans les pavillons de volume suffisant des appareils d'éclairage suspendu (sous-section 5.2.6.1)

VII CHOIX ET MISE EN ŒUVRE DU MATERIEL

7001 : Les installations électriques doivent être réalisées avec du matériel électrique sûr (Sous-section 1.4.1.2)

7003 : Le matériel électrique doit avoir un degré de protection au moins égale à IP2X-B

7010 : Fixer le matériel apparent (interrupteurs, prises, appareils d'éclairage,...) sur plaques de montage ou rosaces appropriées

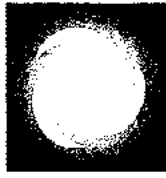
7011 : Interrupteur(s) et/ou prise(s) de courant à fixer dans leur(s) blochet(s)

7012 : Plaque de recouvrements manquantes à replacer sur l'/les interrupteur(s)/prise(s) de courant

X AUTRES INFRACTIONS

10001 : Les conducteurs raccordés à une même borne doivent être de même nature et de même section (sous-section 4.4.3.4. du livre 1).

10002 : Installation à revoir dans son intégralité



BELOR

www.belor.be – info@belor.be

BELOR a.s.b.l.

Organisme de contrôle agréé et accrédité

Siège social : Rue de Fonteny, 20 – 1370 Jodoigne

Tél. : 010/45.41.06 - Fax. : 010/45.41.16

RAPPORT N° 5000544



N° 355-INSP

RAPPORT DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ELECTRIQUE NON-DOMESTIQUE A BASSE ET A TRES BASSE TENSION

GENERALITES

Une copie électronique de ce rapport est conservée au moins pendant cinq ans par l'organisme agréé ayant effectué ledit contrôle de conformité. En outre cette copie est accompagnée des schémas unifilaires et des plans de position de l'installation électrique.

En signant l'ordre de service le propriétaire ou son mandataire certifie que tous les appareils informatiques et électroniques ont été déconnectés avant notre visite de contrôle. Belor ne peut pas être mise en cause en cas de défectuosité d'un appareil.

OBLIGATIONS

Rappel des prescriptions réglementaires suivantes :

- l'obligation de conserver le procès-verbal de visite de contrôle dans le dossier de l'installation électrique;
- l'obligation de renseigner dans le dossier toute modification intervenue dans l'installation électrique;
- l'obligation d'aviser immédiatement le Service Public Fédéral ayant l'Energie dans ses attributions, de tout accident survenu aux personnes et dû, directement ou indirectement, à la présence d'électricité.
- l'obligation lorsque des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du rapport de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.**

CONSIGNES DE SECURITE

Les dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel :

- Essai du dispositif de protection, lorsque de façon périodique, par exemple mensuellement, le dispositif de protection doit être essayé selon les instructions du constructeur, la vérification doit assurer que la coupure d'alimentation du courant est effectuée.
- Il est interdit de compromettre la sécurité qu'offre un dispositif de protection à courant différentiel-résiduel, notamment en pontant ce dispositif par une liaison entre ses bornes d'entrée et ses bornes de sorties.
- Veillez toujours travailler hors tension en coupant l'interrupteur général / différentiel en tête de l'installation.

INTERDICTIONS

Il est interdit :

- de supprimer, d'altérer ou de détruire la protection contre les chocs électriques par contacts directs ou par contacts indirects ;
- de toucher sans nécessité les parties actives sous tension du matériel électrique ;
- de supprimer, d'altérer ou de détruire tout système de protection de l'installation électrique.

Il est interdit de modifier le contenu de ce rapport et ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.

ASSURANCE QUALITE BELOR

- L'inspecteur qualifié Q300 est autorisé à signer ce rapport en l'absence de l'Expert Technique
- Réclamation : insatisfaction relative aux activités de Belor pour vos réclamations merci d'envoyer un mail à info@belor.be
- Appel : demande de reconsidérer la décision du rapport pour vos appels merci d'envoyer un mail à info@belor.be
- Impartialité (Doc. QA111) : En signant ce rapport l'inspecteur s'engage personnellement à être impartiale et à préserver la confidentialité de toutes les informations obtenues ou générées au cours de l'inspection.
- Le rapport officiel est archivé chez Belor en format pdf avec balises
- RGPD : L'usage des renseignements d'identification font partie des données à caractère personnel. Il est interdit, par quelque moyen que ce soit, d'utiliser, de communiquer ou de transférer ses informations ainsi que le contenu de ce rapport à des tiers ou de le placer sur le WEB (RGPD : REGLEMENT (UE) 2016/679 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données

REGLES CONCERNANT LES MODALITES DE REFERENCE A L'ACCREDITATION BELAC (BELAC 2-001, §4.2)

L'utilisation du symbole BELAC ainsi que la référence à notre accréditation n'est pas autorisée