

Dossier : PP – 00035316/001

Transcription : 45-T-

ACTE DE DEPOT ET DE DIVISION
CONSTITUTION DE SERVITUDES

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le trois juillet

premier feuillet

Devant Nous, Maître **Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE**,
Notaire de résidence à Namur (premier canton).

ONT COMPARU

1. La société en nom collectif « _____ », ayant son siège à _____
inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Namur, sous le numéro _____
Société constituée en date du premier janvier deux mille dix-sept,
publiée aux annexes du Moniteur Belge le treize mars deux mille dix-sept sous le numéro _____ et dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.
Ici représentée conformément à l'article six des statuts par son administrateur, Monsieur _____
domicilié à _____
Ci-après dénommée « le comparant ».

2. a) Monsieur _____, né _____
à _____ (Numéro national : _____), célibataire, cohabitant légal de _____
(seul prénom), demeurant et domicilié à _____

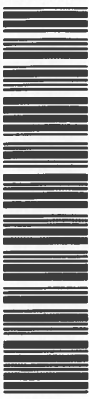
Déclarant avoir fait une déclaration de cohabitation légale à Fosses-la-Ville le vingt-neuf janvier deux mil vingt.

b) Madame _____ née à _____ (4^e district) le _____
(Numéro national : _____), célibataire, cohabitante légale de Monsieur _____
demeurant et domiciliée à _____

Déclarant avoir fait une déclaration de cohabitation légale à _____ le _____

Comparants dont l'identité bien connue du Notaire instrumentant a été établie au vu du registre national et de leur carte d'identité.
Ci-après dénommés « l'intervenant ».

DÉCLARATIONS
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS



Le comparant et les intervenants déclarent avoir parfaite connaissance des articles 5.76 et suivants du Code des sociétés et des associations, pour la lecture et le commentaire que vient de leur en faire le Notaire soussigné.

Le comparant et les intervenants déclarent s'être strictement conformés et se conformer pour l'avenir à ces dispositions.

Lesquels exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

1. Le comparant déclare être propriétaire des biens ci-après décrits:

DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE DE FOSSES-LA-VILLE (Sixième division – SART-SAINT-LAURENT)

A. Un ensemble immobilier de maisons d'habitation, emplacements de parking et voirie privée, sur et avec terrain, sis à front de la rue Jijé, contenant selon plan de division dont question ci-après, par addition des surfaces, quarante-trois ares quatorze centiares (43a 14ca), cadastré ou l'ayant été selon titres et extraits cadastraux récents section E partie des numéros 0393/00B000P0000, 0400/00C000P0000 et 0403/00F000P0000.

Portant les identifiants parcellaires réservés **section E numéros :**

- **0546/00A002P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00A000P0000** pour deux ares quatre-vingt-trois centiares (2a 83ca),
- **0546/00B002P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00B000P0000** pour un are quatre-vingt-trois centiares (1a 83ca),
- **0546/00C002P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00C000P0000** pour un are soixante et un centiares (1a 61ca),
- **0546/00D002P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00D000P0000** pour un are soixante-trois centiares (1a 63ca),
- **0546/00E002P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00E000P0000** pour un are soixante centiares (1a 60ca),
- **0546/00F002P0000** pour vingt-six centiares (26ca),
- **0546/00F000P0000** pour un are soixante-quatre centiares (1a 64ca),
- **0546/00G000P0000** pour deux ares dix-huit centiares (2a 18ca),
- **0546/00H000P0000** pour trois ares nonante-neuf centiares (3a 99ca),
- **0546/00K000P0000** pour deux ares cinquante-deux centiares (2a 52ca),
- **0546/00L000P0000** pour cinq ares deux centiares (5a 2ca),
- **0546/00M000P0000** pour quatre ares quatre-vingt-six centiares (4a 86ca),

deuxième feuillet

- **0546/00N000P0000** pour deux ares septante-huit centiares (2a 78ca),
- **0546/00P000P0000** pour deux ares quatre-vingt-huit centiares (2a 88ca),
- **0546/00R000P0000** pour cinq ares quatre-vingt-neuf centiares (5a 89ca),
- **0546/00S000P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00T000P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00V000P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00W000P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00X000P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00Y000P0000** pour douze centiares (12ca),
- **0546/00Z000P0000** pour trente centiares (30ca).

B. Un bâtiment de services avec un emplacement pour cabine HT, sur et avec terrain, sis à front de la rue Adelin Beguin, contenant selon plans de division dont question ci-après six ares vingt-six centiares (6a 26ca) et vingt-neuf centiares (29ca), cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E partie du numéro 0393/00B000P0000.

Portant les identifiants parcellaires réservés **section E numéros 0393/00D000P0000** et **section E numéros 0393/00C000P0000** pour respectivement six ares vingt-six centiares (6a 26ca) et vingt-neuf centiares (29ca).

PLANS

Tel que ce bien sub A. est repris au plan de division dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, lequel plan, après avoir été signé « *ne varietur* » par les parties et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Tel que ce bien sub B. est repris aux plans de division dressés par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), les :

- neuf mars deux mille vingt-quatre,
- sept août deux mille vingt-quatre et
- sept mai deux mille vingt-cinq,

lesquels plans, après avoir été signés « *ne varietur* » par les parties et Nous, Notaire, resteront ci-annexés pour faire la loi des parties.

Conformément à l'article 26, 3^e alinéa, 2°, du Code des Droits d'enregistrement, et à l'article 1^{er}, dernier alinéa de la Loi Hypothécaire, le comparant confirme que les plans ont été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et certifie qu'ils n'ont pas été modifiés depuis lors.

Le numéro de référence dudit plan de délimitation du bien prédécrit sub A. est le **92111/10168**.

Les numéros de référence desdits plans de délimitation du bien prédécrit sub B. sont respectivement les **92111/10158**, **92111/10160** et le **92111/10167**.

Par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de transcrire lesdits plan à l'aide desdites références.

ORIGINES DE PROPRIETE

La société « _____ » est propriétaire du bien prédécrit, à savoir :
- les parcelles cadastrées section E numéros 400/00C000P0000 et 393/00B000P0000 pour les avoir acquises de Madame BORBOUSE Angèle Auguste Ghislaine, née à Sart-Saint-Laurent le vingt-cinq février mille neuf cent vingt-six, veuve de Monsieur MATHIEU Jules Lucien, à Fosses la Ville, elle-même propriétaire depuis plus de trente ans, par acte de Maître Jean Sébastien LAMBIN, Notaire à Saint-Gérard (Mettet), le vingt-sept février deux mille dix-huit, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le cinq mars suivant sous la référence 45-T-05/03/2018-02520.

- la parcelle cadastrée section E numéro 403/00F000P0000/partie pour l'avoir acquise de 1. Monsieur GERMAUX François-Xavier Patrick Sophie Marie, né à Namur le vingt juillet mil neuf cent quatre-vingt-six, à Fosses-la-Ville, et Madame BERNARD Aline (seul prénom), née à Charleroi (4^e district) le vingt-trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, à Fosses-la-Ville, aux termes d'un acte d'échange dressé ce jour par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, soussigné, acte qui sera incessamment soumis à la transcription hypothécaire.

Toutes les parties à cet acte donnent par leur signature leur accord pour que leurs données (nom, prénom, lieu et date de naissance et domicile) soient reprises dans des actes futurs en fonction de l'historique de propriété. Ils ne souhaitent pas en être informé à chaque fois.

2. Le comparant déclare qu'aux termes d'actes à intervenir ultérieurement :

- le bien prédécrit sub B. doit encore faire l'objet de modifications de sa limite de propriété au Sud (à propos desquelles un plan a été dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le sept mai deux mille vingt-cinq, précadastré auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence 92111/10167), et

- une modification de voiries (sentier communal n° 168 et chemin communal n° 46) doit encore intervenir à la limite Ouest de l'ensemble immobilier objet des présentes, mais devrait être sans impact sur celui-ci (modification à propos de laquelle un plan a été dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de

« CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt-six septembre deux mille vingt-quatre).

3. Le comparant a fait établir pour les biens prédécrits sub A. et B. un projet de construction de trois blocs de trois logements chacun, 1 bloc de deux logements, un bloc avec un logement ainsi qu'un bâtiment « services » comprenant trois logements, une salle polyvalente et deux cabinets médicaux.

4. Le comparant a sollicité et obtenu, pour les biens prédécrits sub A. et B., par décision du Collège communal de Fosses-la-Ville en date du neuf janvier deux mille vingt sous la référence « PB 24/2019 », notifiée en date du quinze janvier deux mille vingt, le permis d'urbanisme autorisant « *la construction de 15 logements résidence services groupés et aménagement des abords et création d'une voirie privée* ».

5. Le comparant se réserve le droit d'introduire toute demande de permis d'urbanisme complémentaire qui serait exigé pour, d'une part, des régularisations « as built » dues essentiellement à des aléas de chantier, des raisons techniques ou de construction, et, d'autre part, des modifications de programme pour mieux satisfaire la demande du marché actuel.

6. Le comparant déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien prédécrit sub B. par Monsieur le Fonctionnaire délégué du Service Public de Wallonie à « ORES ASSETS » en date du neuf février deux mille vingt-quatre pour la construction d'une cabine électrique, sous les références « PB 24/2019 BIS » et « F0113/92048/UFD/2023/5//2343797 ».

En suite de quoi,

II. DIVISION

Le comparant, conformément à l'article D.IV.101 du Code du Développement Territorial (CoDT), nous a requis de dresser l'acte de division de l'ensemble immobilier prédécrit sub A. et B., couvert par un permis d'urbanisme de constructions groupées (PUCG), préalable à la division d'un ensemble immobilier principalement destiné à l'habitation, et dont il est propriétaire, tel que stipulé ci-avant, outre l'application des dispositions de l'article D.IV.9 du CoDT.

III. DEPOT POUR MINUTE

Et à l'instant le comparant nous a remis pour être déposé au rang de nos minutes et en être délivré copie et extrait à qui il appartiendra les documents suivants :

A. Permis d'urbanisme de constructions groupées

La décision du Collège communal de Fosses-la-Ville en date du neuf janvier deux mille vingt sous la référence « PB 24/2019 », notifiée en date du quinze janvier deux mille vingt, contenant le **permis d'urbanisme de constructions groupées** proprement dit, ainsi que le courrier de notification du quinze janvier deux mille vingt, et ses annexes, à savoir :

- L'avis du Fonctionnaire délégué du SERVICE PUBLIC DE WALLONIE daté du seize décembre deux mille dix-neuf,
- L'avis de l'INASEP (égouttage) daté du vingt-deux octobre deux mille dix-neuf,
- L'avis d'ORES daté du vingt-huit octobre deux mille dix-neuf,
- L'avis de l'INASEP (eau) daté du dix-huit juin deux mille dix-neuf,
- L'avis des SERVICES TECHNIQUES de la Province de Namur – Voirie, Cours d'eau et Environnement, daté du quatorze juin deux mille dix-neuf,
- L'avis du BUREAU DE PREVENTION INCENDIE daté du dix-huit juin deux mille dix-neuf,
- L'avis du SERVICE TRAVAUX de la Commune de Fosses-la-Ville daté du quatre novembre deux mille dix-neuf,
- L'avis du SERVICE URBANISME de la Commune de Fosses-la-Ville daté du douze novembre deux mille dix-neuf,
- Les consignes pour le « contrôle d'implantation »,
- Les plans dressés par Monsieur Olivier SIMON, architecte, pour compte de la srl « SOCIETE CIVILE SIVANARCH », à Quevauchamps, à savoir :
 - Le plan de situation, implantation, contexte urbanistique, profils 1 et 2 et reportage photos (03.19 – 1/3), en deux exemplaires de dimensions différentes,
 - Le plan du rez-de-chaussée (03.19 – 2/3) du bâtiment de services,
 - Le plan des élévations et coupes, des caves et étage du bâtiment de services, et vues 3D (03.19 – 3/3),
- Le plan du rez-de-chaussée du bâtiment de services daté du vingt-trois septembre deux mille dix-neuf,
- Le plan de l'ensemble immobilier reprenant le tracé des impétrants et du réseau de traitement des eaux.

B. Plans de division

Les plans de division de l'ensemble immobilier dressés par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), les :
- neuf mars deux mille vingt-quatre,

quatrième feuillet

- sept août deux mille vingt-quatre,
- sept mai deux mille vingt-cinq, et
- vingt mai deux mille vingt-cinq.

Conformément à l'article 26, 3ème alinéa, 2° du Code des Droits d'Enregistrement et à l'article 1^{er} dernier alinéa de la Loi Hypothécaire, le comparant confirme que les plans de division prévantés ont été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et certifie qu'ils n'ont pas été modifiés depuis lors. Les numéros de référence desdits plans de délimitation sont respectivement les **92111/10158, 92111/10160, 92111/10167 et 92111/10168.**

Monsieur l'Inspecteur principal du bureau de l'enregistrement compétent est dès lors dispensé d'enregistrer ledit plan.

Par application de l'article 1^{er} alinéa quatre de la loi hypothécaire, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de transcription dudit plan en faisant usage de ladite référence.

Lesquels permis d'urbanisme, ainsi que ses annexes, et plan de division formeront une annexe unique et resteront annexés au présent acte après avoir été paraphés « ne varietur » par le comparant et le Notaire. Ils seront transcrits avec lui au Bureau Sécurité Juridique du Ressort, étant toutefois entendu que la transcription des plans dont question ci-dessus est dispensée, notamment en faisant usage de la référence prévantée du plan de division, s'il n'y est pas dérogé en tout ou partie aux présentes.

IV. URBANISATION

Le projet d'urbanisation se compose de :

- treize (13) lots bâtis destinés à l'habitat,
- treize (13) lots aménagés non-bâtis destinés au stationnement d'un véhicule,
- deux (2) lots aménagés non-bâtis destinés à la circulation de véhicules (voirie privée et accès aux parkings).

Les lots, délimités au plan dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, peuvent être décrits comme suit :

COMMUNE DE FOSSES-LA-VILLE (Sixième division – SART-SAINT-LAURENT)

Dans un ensemble immobilier, sur et avec terrain, sis **entre la rue Jijé et la rue Adelin Beguin**, contenant selon plans de division prévantés, par addition des surfaces, quarante-neuf ares septante-

six centiares (49a 76ca), cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent **section E numéros 0393/00B000P0000, 0400/00C000P0000 et partie du 0403/00F000P0000.**

A. Lots d'habitat bâtis

- **LOT « 1 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12E, reprise sous mention « LOT 1 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0393/00B000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00A000P0000** comme « autre bâti » pour deux ares quatre-vingt-trois centiares (2a 83ca).

- **LOT « 2 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12F, reprise sous mention « LOT 2 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéros 0393/00B000P0000/partie et 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00B000P0000** comme « autre bâti » pour un are quatre-vingt-trois centiares (1a 83ca).

- **LOT « 3 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12G, reprise sous mention « LOT 3 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00C000P0000** comme « autre bâti » pour un are soixante et un centiares (1a 61ca).

- **LOT « 4 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12H, reprise sous mention « LOT 4 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00D000P0000** comme « autre bâti » pour un are soixante-trois centiares (1a 63ca).

- **LOT « 5 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12K, reprise sous mention « LOT 5 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00E000P0000** comme « autre bâti » pour un are soixante centiares (1a 60ca).

- **LOT « 6 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12M, reprise sous mention « LOT 6 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00F000P0000** comme « autre bâti » pour un are soixante-quatre centiares (1a 64ca).

- **LOT « 7 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12N, reprise sous mention « LOT 7 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéros 0400/00C000P0000/partie et 0403/00F000P0000/partie, et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00G000P0000** comme « autre bâti » pour deux ares dix-huit centiares (2a 18ca).

- **LOT « 8 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12P, reprise sous mention « LOT 8 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00H000P0000** comme « autre bâti » pour trois ares nonante-neuf centiares (3a 99ca).

- **LOT « 9 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12R, reprise sous mention « LOT 9 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400/00C000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire

réservé **section E numéro 0546/00K000P0000** comme « autre bâti » pour deux ares cinquante-deux centiares (2a 52ca).

- **LOT « 10 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12S, reprise sous mention « LOT 10 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéros 0400/00C000P0000/partie et 0393/00B000P0000/partie, et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00L000P0000** comme « autre bâti » pour cinq ares deux centiares (5a 2ca).

- **LOT « 11 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12D, reprise sous mention « LOT 11 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0393/00B000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00M000P0000** comme « autre bâti » pour quatre ares quatre-vingt-six centiares (4a 86ca).

- **LOT « 12 »** : une maison, sur et avec terrain, sise rue Adelin Beguin, 12C, reprise sous mention « LOT 12 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0393/00B000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00N000P0000** comme « autre bâti » pour deux ares septante-huit centiares (2a 78ca).

- **LOT « BATIMENT DE SERVICES »** : un bâtiment de services avec un emplacement pour cabine HT, sur et avec terrain, sis rue Adelin Beguin, 12, 12A, 12B, 12/10 et 12/11, repris sous mention « Bâtiment de services » aux plans prévantés et ci-annexés dressés par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), les :
- neuf mars deux mille vingt-quatre (précadastré sous 92111/10158),
- sept août deux mille vingt-quatre (précadastré sous 92111/10160) et
- sept mai deux mille vingt-cinq (précadastré sous 92111/10167),
cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0393/00B000P0000/partie et selon nouveaux identifiants parcellaires réservés **section E numéros 0393/00D000P0000 et**

0393/00C000P0000 comme « autre bâti » pour respectivement six ares vingt-six centiares (6a 26ca) et vingt-neuf centiares (29ca).

B. Lots aménagés non bâtis (emplacements de parking)

- **LOT « P1 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P1 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00S000P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P2 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P2 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00T000P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P3 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P3 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00V000P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P4 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P4 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00W000P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P5 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P5 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de

« CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00X000P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P6 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P6 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00Y000P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P7 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P7 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00Z000P0000** comme « autre bâti » pour trente centiares (30ca).

- **LOT « P8 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P8 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00A002P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P9 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P9 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00B002P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P10 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P10 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00C002P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P11 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P11 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00D002P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P12 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P12 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00E002P0000** comme « autre bâti » pour douze centiares (12ca).

- **LOT « P13 »** : un emplacement de parking, sur et avec terrain, sis rue Jijé, repris sous mention « LOT P13 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00F002P0000** comme « autre bâti » pour vingt-six centiares (26ca).

C. Lot aménagé non bâti (accès parking)

- **LOT « 13 »** : un terrain aménagé en zone de circulation carrossable et ses dégagements sis rue Jijé, repris sous mention « LOT 13 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent

section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00P000P0000** comme « autre bâti » pour deux ares quatre-vingt-huit centiares (2a 88ca).

D. Lot aménagé non bâti (voirie privée)

- **LOT « 14 »** : un terrain aménagé en voirie privée et abords sis rue Jijé, repris sous mention « LOT 14 » au plan prévanté ci-annexé dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt mai deux mille vingt-cinq, cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0403/00F000P0000/partie et selon nouvel identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0546/00R000P0000** comme « autre bâti » pour cinq ares quatre-vingt-neuf centiares (5a 89ca).

Les limites des lots et donc, le cas échéant, le nombre de lots n'ont qu'une valeur indicative.

Aucun titulaire de droits réels ou personnels ne peut se retrancher derrière la modification du parcellaire initial pour méconnaître une quelconque autre prescription du permis (implantation, orientation,...).

Lors de chaque modification éventuelle ultérieure du parcellaire, les parties seront attentives à observer l'ensemble des règles de droit civil, impliquant notamment la mise en œuvre de critères de distance entre propriétés.

V. FORMALITÉS PRÉALABLES À CESSION

En vertu de l'article D.IV.74 du CoDT, la division du bien peut être soumise à l'autorisation préalable de l'autorité compétente, tant que les charges d'urbanisme imposées par le permis n'ont pas été exécutées et cette exécution dûment attestée, ou à défaut, tant qu'une garantie nécessaire n'a pas été constituée et cette constitution dûment attestée.

Aux termes du permis d'urbanisme de constructions groupées prévanté, délivré par le Collège Communal de la Fosses-la-Ville en date du neuf janvier deux mille vingt, le comparant déclare qu'aucune charge d'urbanisme n'a été imposée.

VI. SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES

A. ACTES ANTÉRIEURS

Le comparant déclare que :

- l'acte de vente dressé par Maître Jean Sébastien LAMBIN, précité, le vingt-sept février deux mille dix-huit, dont question ci-avant à

l'origine de propriété, ne reprend aucune servitude ou condition spéciale ;

- l'acte d'échange dressé ce jour par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, soussigné, dont question ci-avant à l'origine de propriété, et relative notamment à la propriété implantée en limite Nord-Est de l'ensemble immobilier objet des présentes, sise à Fosses-la-Ville (Sart-Saint-Laurent), rue Jijé, 11, actuelle propriété de Monsieur GERMAUX et Madame BERNARD, intervenants aux présentes, reprend les stipulations ci-après littéralement reproduites :

« **SERVITUDES - CONDITIONS PARTICULIERES**

Chaque bien cédé constituant une partie d'un ensemble plus grand appartenant au cédant qui s'en réserve le surplus, il est possible que les divisions opérées par le présent échange donnent naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil et dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres au vitrage transparent et ouvertures de murs, balcons, terrasses, ouvrages semblables ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, de tels ouvrages qui pourraient exister d'un local vers l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées,...etc) desservant les deux parties de chaque bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc..., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire.

Les comparants ont été dûment informé de ce que tous les ouvrages et charges qui demeurent lors de la division des fonds et qui présentent une utilité pour le fonds restant appartenir au cédant peuvent être considérés comme une servitude par destination du propriétaire ; les comparants déclarant expressément n'établir aucune exception aux présentes à ce propos.

Chaque co-permuttant s'oblige à faire reproduire les stipulations ci-dessus dans tous actes de disposition ultérieurs. »

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, tout cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du comparant résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

huitième feuillet

B. CONTENANCE ET LIMITES DES LOTS

La contenance et les limites définitives de chacun des lots constitués aux présentes n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tous recours l'une contre l'autre, pour toute différence, excédât-elle un/vingtième, entre la contenance reprise aux présentes et celle qui serait définitivement déterminée, le cas échéant, après la fin des travaux de construction ; travaux qui pourraient nécessiter la modification des limites desdits lots, voire de leur contenance.

Par ailleurs, les murs, grilles, haies ou autres clôtures séparant des lots créés au présent acte de division seront, sauf preuve contraire, considérés comme mitoyens.

C. CONSTITUTIONS DE SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Dans le contexte de la création de propriétés distinctes et d'infrastructures à usage commun à réaliser, il est constitué les servitudes et conditions spéciales dont question ci-après entre les différentes propriétés, à titre de servitudes réelles, perpétuelles et gratuites.

Les constitutions de servitudes se feront définitivement sans indemnité de la part des fonds dominants à l'égard des fonds servants.

La constitution de ces servitudes visant à l'utilisation normale des fonds dominants d'après leur destination, l'usage desdites servitudes sera donc limité à une exploitation normale desdits fonds dominants.

1. Servitudes nécessaires à l'exploitation des lots selon leur destination

Le comparant déclare que les servitudes, ou conditions spéciales, qui pourraient grever tout ou partie de l'ensemble immobilier objet des présentes pourront être reprises, détaillées ou amendées ultérieurement par acte authentique.

Il entend créer, à titre réel, perpétuel et gratuit, sur l'ensemble immobilier, toute servitude ou condition spéciale nécessaire à l'exploitation des lots objets des présentes selon leur destination, outre les droits concédés ou à concéder aux administrations, sociétés ou régies compétentes en matière de fourniture d'énergie (cabine à haute tension,...).

Sans que cette liste soit exhaustive, il peut d'agir de :

- toute servitude d'utilité publique,
- toute servitude de placement et d'accès à une ou plusieurs cabines électriques,

- toute servitude de passage nécessaire aux infrastructures concessionnaires telles que canalisations d'eau, d'égouttage, gaines et conduites électriques, tuyaux de gaz et toute emprise y relative, en surface ou en sous-sol,
- toute servitude de passage nécessaire aux infrastructures concessionnaires telles que bouches d'incendie, poteaux d'éclairage, coffrets électriques, compteurs d'eau ou de gaz... et toute emprise y relative, en surface ou en sous-sol,
- toute servitude de passage, éventuellement carrossable, pour l'accès et l'entretien de ces installations,
- toute servitude d'écoulement des eaux de pluie, de tour d'échelle,
- ...

2. Servitudes et impositions légales

Tout propriétaire ou occupant ainsi que ses ayants droit, ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit, s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui s'imposent et notamment le permis d'urbanisme prévanté qui demeurera annexé aux présentes.

3. Servitudes par destination du propriétaire

Chaque lot constitué aux présentes constituant une partie d'un ensemble plus grand appartenant au comparant, il est convenu que la division opérée par la vente des lots donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes, ici conventionnelles, trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil et dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres au vitrage transparent et ouvertures de murs, surplombs, balcons, terrasses, ouvrages semblables ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, de tels ouvrages qui pourraient exister d'un local vers l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées,...etc) desservant les différentes parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc..., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire.

Le comparant a été dûment informé de ce que tous les ouvrages et charges qui sont établis ou encore à établir dans le cadre de la division du fonds sur base des plans de géomètre prévantés et qui présentent une utilité pour un des lots constitué aux présentes peuvent être considérés comme une servitude par destination du

propriétaire ; le comparant déclarant expressément n'établir aucune exception aux présentes à ce propos.

Dans ce contexte, il est fait observer que la gestion des eaux de pluie et/ou usées a nécessité l'installation d'un réseau sur l'ensemble immobilier, réseau composé de citernes et de drains de dispersion, de pompes, d'une station d'épuration et de leurs accessoires.

Leur implantation implique l'existence d'autant de servitudes, ici conventionnelles, qu'il est utile d'en créer ; elles trouvent également leur origine dans la destination du propriétaire.

Les dépenses relatives à l'entretien, la gestion, la réparation, la réfection ou le remplacement de tout ou partie de ce réseau et de ses accessoires, seront pris en charge, par parts égales, entre les différents lots qui en bénéficient effectivement, selon le tronçon ou les installations accessoires concernés, étant entendu que chaque lot compte pour une part dans la répartition de ces dépenses.

Les points de jonction entre les câblages, canalisations et conduites propres à un lot et les sections indivises à usage d'au moins deux lots auxquelles ces éléments sont connectés sont présumés parties indivises.

4. Servitude de passage, servitude de passage de canalisations et câblages sur le lot « 13 » - Accès parkings

L'accès parkings est composé de la zone carrossable et ses dégagements.

Le comparant déclare constituer à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, à charge de l'accès parkings ou lot « 13 », et au profit des différents lots « P1 » à « P13 » prédécrits de l'ensemble immobilier, aux conditions suivantes :

- un droit de passage à pied, à vélo, à véhicule léger même motorisé, en voiture ou en camionnette.

A titre plus exceptionnel, cette servitude s'exercera avec des véhicules ou des machines adaptés pour des interventions d'entretien, livraison de corps pondéreux ou volumineux, travaux, ... L'entretien de la servitude incombera pour totalité aux propriétaires des fonds dominants, à raison d'une unité par emplacement de parking.

Sous réserve d'un accord contraire de tous les propriétaires des fonds servant et dominants, l'assiette de la servitude devra être maintenue libre de toute entrave.

La servitude est constituée compte tenu de la disposition des fonds et de leur affectation ou destination.

Compte tenu du fait que l'assiette de la servitude a été définie pour une exploitation adéquate des fonds dominants, les propriétaires des fonds servant et dominants, à défaut d'accord entre eux, ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de

servitude, ou des modes d'exercice de celle-ci, sans préjudice des réglementations légales ou administratives applicables en la matière.

Ladite servitude pourra s'exercer pour un usage privé des fonds dominants, outre le passage de professionnels qui devraient se rendre aux fonds dominants ; usage non susceptible de causer un trouble de voisinage.

L'utilisation de la servitude pour des véhicules utilitaires – sans préjudice à ce qui est stipulé ci-avant - , caravanes, camping-cars,... n'est pas autorisée.

La hauteur de la servitude de passage sera de quatre mètres, libre de toute entrave.

- une servitude de passage pour toute canalisation et tout câblage, tout drain, et tous leurs accessoires (tels que notamment chambres de visite, borniers,...), et les emprises y relatives au profit des différents fonds dominants « P1 » à « P13 » (sans préjudice aux installations éventuellement déjà existantes au profit d'autres lots de l'ensemble immobilier), ainsi qu'un droit de passage au profit des propriétaires, occupants ou du personnel amené à devoir intervenir sur ces installations.

Lesdites emprises pourront être en sous-sol, au sol ou hors sol, mais uniquement en sous-sol et au sol sur toute zone de passage carrossable.

Tous les aménagements à intervenir devront être effectués dans le respect de ces installations et de leurs accessoires.

Tout propriétaire ne pourra :

- commettre ou laisser commettre d'acte ou d'activité, tels que pratiquer des fouilles, enlèvement ou déplacement de terre, établir un dépôt de matière quelconque, planter des arbres ou arbustes, ériger toute espèce de constructions (clôtures, murs de séparation, ...) susceptible de nuire à ces installations et leurs accessoires,
- en compliquer l'accès.

L'entretien de l'assiette de la servitude sera à charge des propriétaires des fonds dominants « P1 » à « P13 », tel que stipulé ci-dessus, sauf dans le cas où des dégâts auraient été occasionnés par l'utilisation inadaptée de celle-ci ou des travaux pour compte d'un ou plusieurs fonds dominants spécifiques, en ce compris les autres lots de l'ensemble immobilier qui seraient ici « fonds dominants » le cas échéant ; le fonds servant sera remis en pristin état à charge des fonds dominants en cas d'intervention nécessaire aux installations desservant lesdits fonds dominants.

Compte tenu du fait que l'assiette de la servitude a été définie pour l'exploitation adéquate des installations et équipements au profit des fonds dominants, les propriétaires des fonds dominants et servant ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de servitude, ou du mode d'exercice de celle-ci, sans préjudice à des dispositions légales ou réglementaires éventuellement applicables.

Dans ce contexte, toutes ces installations, comme par exemple des chambres de visite, doivent rester accessibles pour des interventions techniques éventuelles, et leur couvercle doit rester apparent.

Tout propriétaire ou occupant d'un fonds dominant ou servant agira en personne prudente et raisonnable quant à la surveillance, la prévention, l'usage ou l'entretien des installations techniques, au risque d'assumer seul la responsabilité d'un dommage causé à celles-ci.

Les dépenses relatives à l'entretien, la gestion, la réparation, la réfection ou le remplacement de tout câble, conduite, canalisation, et de ses accessoires, seront pris en charge, par parts égales, entre les différents lots qui en bénéficient effectivement, selon le tronçon ou les installations accessoires concernés, étant entendu que chaque lot compte pour une part dans la répartition de ces dépenses. Les points de jonction entre les câblages, canalisations et conduites propres à un lot et les sections indivises à usage d'au moins deux lots auxquelles ces éléments sont connectés sont présumés parties indivises.

5. Servitude de passage, servitude de passage de canalisations et câblages sur le lot « 14 » - Voirie privée

La voirie privée est composée des zones carrossable et de trottoirs et dégagements pédestres.

Le comparant déclare constituer à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, à charge de la voirie privée ou lot « 14 », et au profit des différents lots « 1 » à « 13 », « P1 » à « P13 » et « Bâtiment de services » prédécrits de l'ensemble immobilier, et du bien limitrophe ci-après décrit dont

et

(seul

prénom), intervenants aux présentes, sont propriétaires, aux conditions suivantes, ce que lesdits intervenants acceptent :

COMMUNE DE FOSSES-LA-VILLE **(Sixième division – SART-SAINT-LAURENT)**

Un terrain sis au lieu-dit « Cortil Biot », contenant selon plan de division dont question ci-après cinq ares soixante-sept centiares (5a 67ca), cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400CP0000/partie.

Portant l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0544/00B000P0000** pour cinq ares soixante-sept centiares (5a 67ca).

PLAN

Tel que ce bien est repris sous teinte verte, et forme le lot A, au plan de division dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt février deux mille vingt-cinq, lequel plan,

après avoir été signé « *ne varietur* » par les parties et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Conformément à l'article 26, 3^e alinéa, 2°, du Code des Droits d'enregistrement, et à l'article 1^{er}, dernier alinéa de la Loi Hypothécaire, les parties confirment que le plan a été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et certifient qu'il n'a pas été modifié depuis lors. Le numéro de référence dudit plan de délimitation est le **92111/10166**.

Par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

Observation pour raisons administratives en l'absence d'identifiant parcellaire

Il est expressément convenu entre comparant et intervenants que l'exercice de la servitude dont question au présent point s'étendra à toute parcelle limitrophe du bien prédécrit appartenant aux intervenants, ainsi qu'à leurs ayants-cause ou ayants-droits, et dont ces derniers, ensemble ou séparément, seraient propriétaires actuellement ou dans le futur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur _____ et Madame _____ sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis, chacun pour moitié indivise :

- partie, sous plus grande contenance, de Madame BORBOUSE Angèle Auguste Ghislaine, née à Sart-Saint-Laurent le vingt-cinq février mille neuf cent vingt-six, veuve de Monsieur MATHIEU Jules Lucien, à Fosses la Ville, elle-même propriétaire depuis plus de trente ans, par acte de Maître Adélaïde LAMBIN, Notaire à Saint-Gérard (Mettet), le sept octobre deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix du même mois sous la référence 45-T-10/10/2016-13335,

- partie pour l'avoir acquise de la société en nom collectif « _____ », comparante, aux termes d'un acte d'échange dressé ce jour par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, soussigné, acte qui sera incessamment soumis à la transcription hypothécaire.

- un droit de passage à pied, à vélo, à véhicule léger même motorisé, en voiture ou en camionnette,

A titre plus exceptionnel, cette servitude s'exercera avec des véhicules ou des machines adaptés pour des interventions d'entretien, emménagement/déménagement, livraison de corps pondéreux ou volumineux, travaux,...

L'entretien de la servitude incombera pour totalité aux propriétaires des fonds dominants, à raison d'une unité par logement bénéficiant de la servitude, soit actuellement quinze plus un (15+1), et une unité

pour l'ensemble des emplacements de parking « P1 » à « P13 », soit un total actuel de dix-sept (17) unités.

Sous réserve d'un accord contraire de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier, l'assiette de la servitude devra être maintenue libre de toute entrave.

La servitude est constituée compte tenu de la disposition des fonds et de leur affectation ou destination.

Compte tenu du fait que l'assiette de la servitude a été définie pour une exploitation adéquate des fonds dominants, les propriétaires des fonds servant et dominants, à défaut d'accord entre eux, ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de servitude, ou des modes d'exercice de celle-ci, sans préjudice des réglementations légales ou administratives applicables en la matière.

Ladite servitude pourra s'exercer pour un usage privé des fonds dominants, outre le passage de professionnels qui devraient se rendre aux fonds dominants ; usage non susceptible de causer un trouble de voisinage.

L'utilisation de la servitude pour des véhicules utilitaires – sans préjudice à ce qui est stipulé ci-avant - , caravanes, camping-cars, ... n'est pas autorisée.

La hauteur de la servitude de passage sera de quatre mètres, libre de toute entrave.

- une servitude de passage pour toute canalisation et tout câblage, tout drain, et tous leurs accessoires (tels que notamment chambres de visite, borniers,...), et les emprises y relatives au profit des différents fonds dominants, ainsi qu'un droit de passage au profit des propriétaires, occupants ou du personnel amené à devoir intervenir sur ces installations.

Lesdites emprises pourront être en sous-sol, au sol ou hors sol, mais uniquement en sous-sol et au sol sur toute zone de passage carrossable.

Tous les aménagements à intervenir devront être effectués dans le respect de ces installations et de leurs accessoires.

Tout propriétaire ne pourra :

- commettre ou laisser commettre d'acte ou d'activité, tels que pratiquer des fouilles, enlèvement ou déplacement de terre, établir un dépôt de matière quelconque, planter des arbres ou arbustes, ériger toute espèce de constructions (clôtures, murs de séparation, ...) susceptible de nuire à ces installations et leurs accessoires,
- en compliquer l'accès.

L'entretien de l'assiette de la servitude sera à charge des propriétaires des fonds dominants, tel que stipulé ci-dessus, sauf dans le cas où des dégâts auraient été occasionnés par l'utilisation inadaptée de celle-ci ou des travaux pour compte d'un ou plusieurs fonds dominants spécifiques ; le fonds servant sera remis en pristin

état à charge des fonds dominants en cas d'intervention nécessaire aux installations desservant lesdits fonds dominants.

Compte tenu du fait que l'assiette de la servitude a été définie pour l'exploitation adéquate des installations et équipements au profit des fonds dominants, les propriétaires des fonds dominants et servant ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de servitude, ou du mode d'exercice de celle-ci, sans préjudice à des dispositions légales ou réglementaires éventuellement applicables. Dans ce contexte, toutes ces installations, comme par exemple des chambres de visite, doivent rester accessibles pour des interventions techniques éventuelles, et leur couvercle doit rester apparent.

Tout propriétaire ou occupant d'un fonds dominant ou servant agira en personne prudente et raisonnable quant à la surveillance, la prévention, l'usage ou l'entretien des installations techniques, au risque d'assumer seul la responsabilité d'un dommage causé à celles-ci.

Les dépenses relatives à l'entretien, la gestion, la réparation, la réfection ou le remplacement de tout câble, conduite, canalisation, et de ses accessoires, seront pris en charge, par parts égales, entre les différents lots qui en bénéficient effectivement, selon le tronçon ou les installations accessoires concernés, étant entendu que chaque lot compte pour une part dans la répartition de ces dépenses. Les points de jonction entre les câblages, canalisations et conduites propres à un lot et les sections indivises à usage d'au moins deux lots auxquelles ces éléments sont connectés sont présumés parties indivises.

6. Servitude de passage, servitude de passage de canalisations, câblages, et d'implantation de compteurs d'énergie ou fourniture, sur le lot « Bâtiment de services »

Le comparant déclare constituer à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, à charge du lot « Bâtiment de services », et au profit des lots « 1 » à « 14 », des lots « P1 » à « P13 » prédécrits et du bien limitrophe ci-après décrit dont Monsieur

et Madame

(seul prénom), intervenants aux présentes, sont propriétaires, aux conditions suivantes, ce que lesdits intervenants acceptent :

COMMUNE DE FOSSES-LA-VILLE
(Sixième division – SART-SAINT-LAURENT)

Un terrain sis au lieu-dit « Cortil Biot », contenant selon plan de division dont question ci-après cinq ares soixante-sept centiares (5a 67ca), cadastré ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 0400CP0000/partie.

Portant l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 0544/00B000P0000** pour cinq ares soixante-sept centiares (5a 67ca).

PLAN

Tel que ce bien est repris sous teinte verte, et forme le lot A, au plan de division dressé par Monsieur Arnaud MAQUILLE, Géomètre, pour compte de « CTE CONSULTING », Bureau d'Ingénieurs, à Mettet (Saint-Gérard), le vingt février deux mille vingt-cinq, lequel plan, après avoir été signé « *ne varietur* » par les parties et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Conformément à l'article 26, 3^e alinéa, 2°, du Code des Droits d'enregistrement, et à l'article 1^{er}, dernier alinéa de la Loi Hypothécaire, les parties confirment que le plan a été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et certifient qu'il n'a pas été modifié depuis lors. Le numéro de référence dudit plan de délimitation est le **92111/10166**.

Par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

Observation pour raisons administratives en l'absence d'identifiant parcellaire

Il est expressément convenu entre comparant et intervenants que l'exercice de la servitude dont question au présent point s'étendra à toute parcelle limitrophe du bien prédécrit appartenant aux intervenants, ainsi qu'à leurs ayants-cause ou ayants-droits, et dont ces derniers, ensemble ou séparément, seraient propriétaires actuellement ou dans le futur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur [] et Madame [] sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis, chacun pour moitié indivise :

- partie, sous plus grande contenance, de Madame BORBOUSE Angèle Auguste Ghislaine, née à Sart-Saint-Laurent le vingt-cinq février mille neuf cent vingt-six, veuve de Monsieur MATHIEU Jules Lucien, à Fosses la Ville, elle-même propriétaire depuis plus de trente ans, par acte de Maître Adélaïde LAMBIN, Notaire à Saint-Gérard (Mettet), le sept octobre deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix du même mois sous la référence 45-T-10/10/2016-13335,

- partie pour l'avoir acquise de la société en nom collectif « [] », comparante, aux termes d'un acte d'échange dressé ce jour par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, soussigné, acte qui sera incessamment soumis à la transcription hypothécaire.

- un droit de passage à pied, à vélo, à véhicule léger même motorisé, en voiture ou en camionnette, sur l'assiette reprise sous quadrillé bleu au plan de division ci-joint du vingt mai deux mille vingt-cinq.

A titre plus exceptionnel, cette servitude s'exercera avec des véhicules ou des machines adaptés pour des interventions d'entretien, emménagement/déménagement, livraison de corps pondéreux ou volumineux, travaux,...

L'entretien de l'assiette de la servitude incombera aux propriétaires des fonds dominants, à raison d'une unité par logement bénéficiant de la servitude, soit actuellement quinze plus un (15+1), et une unité pour l'ensemble des emplacements de parking « P1 » à « P13 », soit un total actuel de dix-sept (17) unités.

Sous réserve d'un accord contraire de tous les propriétaires du fonds servant et des fonds dominants, l'assiette de la servitude devra être maintenue libre de toute entrave.

La servitude est constituée compte tenu de la disposition des fonds et de leur affectation ou destination.

Compte tenu du fait que l'assiette de la servitude a été définie pour une exploitation adéquate des fonds dominants, les propriétaires des fonds servant et dominants, à défaut d'accord entre eux, ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de servitude, ou des modes d'exercice de celle-ci, sans préjudice des réglementations légales ou administratives applicables en la matière.

Ladite servitude pourra s'exercer pour un usage privé des fonds dominants, outre le passage de professionnels qui devraient se rendre aux fonds dominants ; usage non susceptible de causer un trouble de voisinage.

L'utilisation de la servitude pour des véhicules utilitaires – sans préjudice à ce qui est stipulé ci-avant - , caravanes, camping-cars, ... n'est pas autorisée.

La hauteur de la servitude de passage sera de quatre mètres, libre de toute entrave.

- une servitude de passage pour toute canalisation, tout câblage, tout drain, et tous leurs accessoires (tels que notamment compteurs, chambres de visite, borniers, ...) sur l'assiette reprise sous quadrillé bleu au plan de division ci-joint du vingt mai deux mille vingt-cinq jusqu'à la cave centrale en sous-sol du fonds servant comprise, en passant par la cage d'escalier, et les emprises y relatives au profit des différents fonds dominants, ainsi qu'un droit de passage au profit des propriétaires, occupants ou du personnel amené à devoir intervenir sur ces installations.

Lesdites emprises pourront être en sous-sol, au sol ou hors sol, mais uniquement en sous-sol et au sol sur toute zone de passage carrossable.

Tous les aménagements à intervenir devront être effectués dans le respect de ces installations et de leurs accessoires.

Tout propriétaire ne pourra :

- commettre ou laisser commettre d'acte ou d'activité, tels que pratiquer des fouilles, enlèvement ou déplacement de terre, établir

un dépôt de matière quelconque, planter des arbres ou arbustes, ériger toute espèce de constructions (clôtures, murs de séparation, ...) susceptible de nuire à ces installations et leurs accessoires, - en compliquer l'accès.

L'entretien de l'assiette de la servitude, de la cave centrale et de la partie de cage d'escalier en sous-sol (et l'ensemble de leurs accessoires) incluses, sera à charge des propriétaires des fonds dominants, à raison d'une unité par logement bénéficiant de la servitude, soit actuellement quinze (15) (tant que le fonds appartenant aux intervenants ne bénéficie pas effectivement de cette servitude), et une unité pour l'ensemble des emplacements de parking « P1 » à « P13 », soit un total actuel de seize (16) unités, sauf dans le cas où des dégâts auraient été occasionnés par l'utilisation inadaptée de celle-ci ou des travaux pour compte d'un ou plusieurs fonds dominants spécifiques ; le fonds servant sera remis en pristin état à charge des fonds dominants en cas d'intervention nécessaire aux installations desservant lesdits fonds dominants.

Compte tenu du fait que l'assiette de la servitude a été définie pour l'exploitation adéquate des installations et équipements au profit des fonds dominants, les propriétaires des fonds dominants et servant ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de servitude, ou du mode d'exercice de celle-ci, sans préjudice à des dispositions légales ou réglementaires éventuellement applicables. Dans ce contexte, toutes ces installations, comme par exemple des chambres de visite, doivent rester accessibles pour des interventions techniques éventuelles, et leur couvercle doit rester apparent.

Tout propriétaire ou occupant d'un fonds dominant ou servant agira en personne prudente et raisonnable quant à la surveillance, la prévention, l'usage ou l'entretien des installations techniques, au risque d'assumer seul la responsabilité d'un dommage causé à celles-ci.

Les dépenses relatives à l'entretien, la gestion, la réparation, la réfection ou le remplacement de tout câble, conduite, canalisation, et de ses accessoires, seront pris en charge, par parts égales, entre les différents lots qui en bénéficient effectivement, selon le tronçon ou les installations accessoires concernés, étant entendu que chaque lot compte pour une part dans la répartition de ces dépenses. Les points de jonction entre les câblages, canalisations et conduites propres à un lot et les sections indivises à usage d'au moins deux lots auxquelles ces éléments sont connectés sont présumés parties indivises.

7. Servitude de passage, servitude de passage de canalisations, câblages sur le lot « Bâtiment de services »

Le comparant déclare qu'il y aura lieu de constituer, par acte ultérieur, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, à charge

du lot « Bâtiment de services » et au profit du lot « Cabine », une servitude de passage et une servitude de passage de canalisations et câblages.

8. Conditions spéciales : entretien et modalités d'usage de l'ensemble immobilier

- A l'exception du lot « Bâtiment de services », aucune activité professionnelle n'est autorisée sur l'ensemble immobilier.
 - Les propriétaires ou occupants des lots de l'ensemble immobilier doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique dudit ensemble immobilier, ainsi qu'à son uniformité, en particulier en ce qui concerne les parties des lots visibles de l'extérieur.
 - Ils respecteront les couleurs des revêtements de façades, de toits, et des portes, châssis et leurs accessoires, et arboreront en extérieur une décoration sobre.
 - Si un propriétaire a le souhait de placer ou faire placer un carport, une pergola, une banne solaire, des volets, il devra préalablement soumettre son projet précis (implantation, modèle, couleur) aux propriétaires des lots « 1 » à « 13 », « Bâtiment de services » ainsi qu'aux intervenants, leurs ayants-cause ou ayants-droits, et obtenir la majorité simple du nombre de logements concernés, soit actuellement quinze voix plus une (15+1) moins celle du requérant ; les votants appliqueront cette disposition avec plus de tolérance à la partie de lot se trouvant à l'arrière de la zone bâtie et pour autant que les installations à y établir ne se voient pas de la voirie.
- Les propriétaires ou occupants des lots de l'ensemble immobilier veilleront à entretenir :
- en parfait état de propreté et de fraîcheur les châssis, portes et vitres, revêtements, enduits et peintures extérieurs,
 - en parfait état de propreté les abords situés devant leur lot,
 - la bonne évacuation des eaux de pluie par la surveillance des évacuations et la prévention.
- Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble immobilier, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot. Il évitera tout trouble de voisinage.
- Chaque propriétaire informera l'occupant de son lot, le cas échéant, de son obligation de respecter les présentes dispositions, auxquelles sont également soumis les occupants temporaires ou visiteurs.

9. Conditions spéciales : entretien et modalités d'usage complémentaires de la voirie privée et des emplacements de parking de l'ensemble immobilier

Sont interdits sur la voirie privée et sur les emplacements de parking et leur zone d'accès, le stationnement, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients, sans désagrément ni bruits inutiles, pour tous les propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier, ou son voisinage, et le plus silencieusement possible, plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Il est interdit aux propriétaires de clôturer, modifier ou déplacer, même partiellement, les emplacements de parking.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels, de tous garages publics, et à l'exclusion encore de tout camping-car, caravane...

Pour autant que de besoin, sous réserve des droits respectifs du comparant aux présentes dans lesdits biens, les lots constitués aux présentes appartenant actuellement au même propriétaire, à l'exception de la propriété des intervenants, tel que stipulé ci-avant, les servitudes constituées aux présentes à charge de l'un ou de plusieurs de ces lots ou fonds pour l'usage et l'utilité d'un ou plusieurs autres ne naîtront, le cas échéant, qu'au moment où lesdits fonds appartiendront à des propriétaires différents, et ce conformément aux stipulations de l'article 3.114 du Code Civil.

Tout propriétaire ou occupant sera subrogé au comparant dans tous les droits et obligations énoncés au présent acte. Il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants droit, ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit.

VII. DISPOSITIONS PROPRES A LA DIVISION URBANISTIQUE

MODIFICATION DE L'ACTE DE DIVISION

Le comparant rappelle que la description des lots a été établie sur base du plan annexé au présent acte et que les limites des lots et donc, le cas échéant, le nombre de lots n'ont qu'une valeur indicative.

Elles attirent également l'attention sur les points suivants :

- la description et la division de l'ensemble immobilier ont été établies sur base des plans existants et autorisation(s) délivrée(s) ;
- il se pourrait toutefois que, par exemple pour améliorer la conception de l'ensemble immobilier, pour satisfaire aux impératifs d'une vente ultérieure ou plus simplement pour répondre aux convenances de futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition de l'ensemble, à la disposition de ses lots et/ou à la composition des lots le constituant, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de droits acquis ;

- de même il se pourrait que, par exemple suite à des modifications de dispositions légales, suite à la volonté ou la nécessité d'améliorer ou de modifier certaines règles dans le fonctionnement de l'ensemble immobilier, il y ait lieu de modifier et/ou de préciser certaines dispositions reprises au présent acte.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les propriétaires, même pour les lots déjà vendus sans aucune indemnité à charge du comparant.

Si les modifications permises ci-avant n'entraînent pas de modification à l'acte de division, mais, par exemple, uniquement à un lot d'habitat, ces modifications seront mentionnées et/ou résulteront de l'acte de vente du lot concerné, ou d'un acte y spécifique.

Si ces modifications entraînent une modification à l'acte de division, il y a lieu de les faire constater dans un acte authentique.

Conformément aux dispositions reprises aux présentes, le comparant reçoit expressément mandat des futurs acquéreurs afin d'instruire, le cas échéant, un dossier de permis d'urbanisme et de constater par acte authentique l'acte de division modificatif qui résulterait de l'obtention d'un tel permis. Si leur intervention était nécessaire à quelque titre que ce soit, les futurs acquéreurs s'engagent dès à présent à intervenir gracieusement à première demande du comparant.

Ces éléments ayant été rappelés et précisés, les acquéreurs des lots donnent, par la signature de leur acte d'acquisition, au comparant, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, ou à toute personne que ceux-ci se réservent de désigner, procuration générale aux fins de les représenter à tout acte ayant, notamment, pour objet d'apporter des modifications aux plans et/ou à la description de l'ensemble immobilier.

- Pour l'application du présent article, le terme "modification" doit être entendu dans le sens le plus large, de telle sorte que l'utilisation, la configuration et la destination des lots ne se trouveront définitivement fixées qu'après la vente de tous les lots d'habitat.

- La présente procuration vise notamment la possibilité :

1°- de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans de division annexé et de constructions.

2°- de réunir deux ou plusieurs lots d'habitat.

3°- de diviser un lot d'habitat en deux ou plusieurs lots.

La présente énonciation doit être considérée comme indicative.

- Le présent pouvoir de représentation :

- ne peut en aucun cas permettre au mandataire de porter préjudice aux droits acquis par un acquéreur ;

- prend automatiquement fin à la date de la vente ou cession du dernier lot privatif.

Pour autant que de besoin par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donneront mandat irrévocable au comparant, de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient, au présent acte de division, sans devoir demander le concours des acquéreurs, jusqu'à ce que tous les lots aient été vendus ou cédés ; ce mandat devra être réitéré dans les actes de vente ou cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux du comparant, avec pouvoir de substitution.

RESERVE DE DROIT

Il est stipulé que le comparant se réserve à titre personnel et gratuit, pour elle et tout ayant droit, le droit d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente du dernier lot, un ou plusieurs logements « témoin » dans l'ensemble immobilier.

Il se réserve également le droit pour lui-même et ses représentants, et pour toutes personnes agréées ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, dans lesdits biens.

De même le comparant se réserve également le droit de faire de la publicité sans aucune restriction à l'avenir, au plus tard jusqu'au moment de la vente de la dernière entité de l'ensemble immobilier objet des présentes.

VIII. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

A. Les parties déclarent avoir connaissance du Code de Développement Territorial (CoDT).

B. Le comparant déclare que le bien prédécrit est situé en zone d'habitat à caractère rural, et pour une petite partie (en limite Ouest) de la parcelle cadastrée section E numéro 0403/00F000P0000 en zone agricole, au plan de secteur de Namur, et qu'hormis ce qui est stipulé ci-après, il n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun de ces actes et travaux, à l'exception de ce qui résulte :

- du permis d'urbanisme délivré à « [] » (et dont le comparant déclare qu'il a été cédé à la société « [] ») par décision du Collège communal de Fosses-la-Ville en date du neuf janvier deux mille vingt pour « *la construction de 15 logements résidence services groupés et aménagement des abords et création d'une voirie privée* », sous la référence « PB 24/2019 » ;
- du permis d'urbanisme délivré à « ORES ASSETS » en date du neuf février deux mille vingt-quatre pour la construction d'une cabine électrique, sous la référence « PB 24/2019 BIS ».

C. Le comparant déclare que, en date du quatorze mars deux mille vingt-cinq, le Notaire instrumentant a demandé à la Commune de Fosses-la-Ville les informations urbanistiques relatives aux biens objets des présentes.

Ladite Commune a répondu par courriers en date du huit avril deux mille vingt-cinq textuellement ce qui suit :

- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section E numéro 0403/00F000P000 :

« En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 17 mars 2025 relative à un bien sis à 5070 FOSSES-LA-VILLE, Rue Jijé, n°11, cadastré 6e division, section E n°403F et appartenant à M.

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

1° est situé en zone d'habitat à caractère rural, surplus en zone agricole et dans un périmètre de réservation au plan de secteur de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; (+ prescriptions applicables pour le bien : voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

- La parcelle est située dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité par Arrêté Ministériel du 06/09/1991 ;

- La parcelle est située dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux accès pour les personnes à mobilité réduite par Arrêté Ministériel du 25/01/2001 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ;

(...)

6° est.

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site remis à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du Code wallon du patrimoine ;

7° est situé en bordure d'une voirie communale (chemin n°87) équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. En cas de construction sur le bien, le propriétaire est tenu de s'informer auprès du Service Technique du Territoire et de la Transition et du Service Travaux s'il existe des plans d'alignement au niveau de la voirie ;

8° est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la SAMBRE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;

(...)

A notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

(...)

11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de du décret sols du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes:

(...)

12° autres renseignements relatifs au bien :

- Est situé en bordure du sentier n°168 inscrit à l'Atlas des chemins de Sart-Saint-Laurent ;

- Un permis d'urbanisme a été délivré à
pour la construction de 15 logements
résidence services groupés et aménagement des abords et création
d'une voirie privée en date du 09/01/2020 (PB 24/2019 BIS) ;

- N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

13° nous n'avons pas connaissance d'une infraction. Toutefois, en ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

(...)

14° le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires. 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 modifiée. »

- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section E numéros 0393/00B000P0000 et 0400/00C000P0000 :

« En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 17 mars 2025 relative aux biens sis à 5070 SART-SAINT-LAURENT, Rue Adelin-Beguin et Rue Jijé, cadastrés 6e division, section E n°393B, (...), n°400C et appartenant à «

», nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Les biens en cause :

1° - Les parcelles cadastrées 6e division, section E n°393B, n°400C sont situées en zone d'habitat à caractère rural ;

(...)

- Sont situés dans un périmètre de réservation au plan de secteur de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du

14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ; (+ prescriptions applicables pour les biens: voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° sont soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

- Les parcelles sont situées dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité par Arrêté Ministériel du 06/09/1991 ;

. Les parcelles sont situées dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme relatif aux accès pour les personnes à mobilité réduite par Arrêté Ministériel du 25/01/2001 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 ;

(...)

6° est/sont

(...)

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

7° Les parcelles cadastrées 6e division, section E n°393B, n°394/2B sont situées en bordure d'une voirie communale équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. En cas de construction sur les biens, le propriétaire est tenu de s'informer auprès du Service Technique du Territoire et de la Transition et du Service Travaux s'il existe des plans d'alignement au niveau de la voirie ;

8° sont situés dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la SAMBRE qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome;

(...)

A notre connaissance, les biens ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;

(...)

11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de du décret sols du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes:

(...)

12° autres renseignements relatifs aux biens :

- Les parcelles cadastrées 6e division, section E n°393B, n°400C sont traversées par le sentier n°168 inscrit à l'Atlas des chemins de Sart-Saint-Laurent ;

- Un permis d'urbanisme a été délivré à ORES Assets c/o M. Alexandre RUTKOWSKI pour la construction d'une cabine électrique en date du 09/02/2024 (PB 75/2023) (sur la parcelle n°393B) ;

- Un permis d'urbanisme a été délivré à
- : pour la construction de 15 logements
résidence services groupés et aménagement des abords et création
d'une voirie privée en date du 09/01/2020 (PB 24/2019 BIS) (sur les
parcelles n°393B et n°400C) ;

(...)

- Un certificat d'urbanisme n°1 a été délivré aux Notaires associés
M. Louis JADOUL et M. Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE en
date du 26/09/2024 (CU 219/2024) ;

- Une déclaration de classe 3 a été déclarée recevable pour
l'installation d'une cabine électrique abritant un poste haute tension

- basse tension d'une puissance maximale de 1499 kva en date du
05/02/2025 (Décl. 1010/2025/06) ;

- Les parcelles cadastrées n°393B et n°400C ont fait l'objet d'une
division de parcelle en date du 10/10/2024 (DP 14-1/2024) ;

13° nous n'avons pas connaissance d'une infraction. Toutefois, en
ce qui concerne les constructions érigées sur les biens, aucune
garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes
couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins
d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître
les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis
compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;

(...)

14° les biens peuvent être grevés d'emprise en sous-sol ou de
servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés
gestionnaires.

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 modifiée. »

D. En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à
l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que
le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

E. Le comparant déclare avoir été informé par le Notaire
instrumentant :

- de l'existence de règles relatives à la péremption des permis
d'urbanisme ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de
demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

LOI SUR L'ASSURANCE CONTRE LES CATASTROPHES NATURELLES

Le Notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur le
contenu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze
sur les assurances.

Le comparant reconnaît avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <https://geoportail.wallonie.be/>.

Le comparant déclare que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

GESTION DES SOLS POLLUÉS

Information disponible

Chaque extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du quatorze mars deux mille vingt-cinq, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ?* : **Non**

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ?* : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Déclaration de non-titularité des obligations

Le comparant confirme, au besoin, qu'ils ne sont pas titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le comparant déclare que l'ensemble immobilier objet du présent acte n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...) et qu'il ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, à l'exception, en ce qui concerne la parcelle cadastrée section E numéro 0393/00B000P0000, d'une cabine électrique abritant un poste haute tension – basse tension d'une puissance maximale de 1499 kva en date du cinq février deux mille vingt-cinq (Déclaration 1010/2025/06).

Le comparant reconnaît que le Notaire instrumentant lui a donné lecture de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf du Conseil régional wallon, relatif au permis d'environnement, rédigé comme suit :

« §1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants-droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants-droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le Notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Pour autant que de besoin, par la signature de leur acte d'acquisition notamment, le propriétaire qui jouirait de ladite installation s'engage à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 prévoyé, et à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le comparant ne puisse jamais être inquiété de ce chef.

IX. DISPOSITIONS FINALES

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile en sa demeure susindiquée.

PROCURATION

Le comparant a déclaré par la présente constituer comme mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément :

1. Monsieur
comparant prénommé,
2. Monsieur Alexandre BUGGENHOUT, candidat Notaire, domicilié à 5100 Namur (Dave), rue de Marchonvaux, 15,
3. Mademoiselle Corinne BRISON, candidate Notaire, domiciliée à 5081 La Bruyère (Meux), rue de Sclef, 8C,
4. Madame Nathalie de JAEGER, collaboratrice notariale, domiciliée à 5170 Profondeville (Rivière), rue Bois Laiterie, 24,
5. Monsieur Philippe PAUCOT, collaborateur notarial, domicilié à 5170 Profondeville, Clos des Perdrix, 1.

Pour lui et en son nom d'agir comme suit :

Vendre totalement ou partiellement l'ensemble immobilier prédécrit, notamment sous forme de lots ou même de parties privatives dans l'immeuble sous régime de copropriété ainsi que de quotités dans les parties communes de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain sur lequel est érigée l'ensemble immobilier et ses accessoires.

Vendre totalement ou partiellement des parties communes de l'immeuble ci-avant décrit, ou même les céder à titre gratuit.

Et ce à l'amiable ou judiciairement, de gré à gré, par vente publique ou licitation, dans la forme, moyennant le prix, sous les charges, clauses et conditions à telle personne ou personnes que le mandataire avisera.

Céder, éventuellement à titre gratuit, ou concéder un bail emphytéotique en faveur d'un gestionnaire de réseau si cela s'avère requis.

Faire dresser tous cahiers des charges, former tous les lots, diviser, adapter, corriger, modifier les actes de dépôt, de division, les actes de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et tout acte de base modificatif ou rectificatif, établir l'origine de propriété, faire toutes les déclarations, stipuler toutes les dispositions des servitudes et de communauté.

Obliger les mandants de toute lésion et de toutes justifications et mainlevées.

Déterminer le moment d'entrée en jouissance, le lieu, la manière et le délai pour le paiement des prix de vente, recevoir les frais et tous accessoires, d'en donner quittance et décharge avec ou sans subrogations.

Exiger l'inscription d'office ou d'y dispenser entièrement ou partiellement pour quelque raison que ce soit, après ou sans accorder mainlevée d'opposition, saisies et autres empêchements, consentir à mainlevée et à la radiation de toutes inscriptions quelconques et mentions en marge, de gages avec ou sans renonciation aux privilèges, actions résolutoires et droits réels, renoncer à toutes poursuites et contraintes.

Accepter de l'acquéreur, adjudicataire et autres, des garanties et hypothèques à la sûreté du paiement ou l'exécution des obligations, accepter toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie.

A défaut de paiement ou à l'exécution des obligations, charges et conditions, ainsi qu'en cas d'un quelconque litige, d'assigner et de comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, faire opposition, aller en appel et se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, jugements et arrêts, utiliser tous moyens même extraordinaires d'exécution, comme la revente après folle enchère, l'annulation de la vente, la saisie immobilière, rang judiciaire, etcetera, conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, conclure tous actions juridiques, passer et signer tous actes et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DESTINATION DES LIEUX

Les divers lots d'habitat sont destinés à usage d'habitation, sans préjudice de l'affectation complémentaire de service au bâtiment de services et des autorisations administratives actuelles ou futures.

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire instrumentant quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux lots d'habitat de l'ensemble immobilier. Le Notaire instrumentant a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

FRAIS

Les frais du présent acte, ainsi que les frais de géomètre, sont à charge des acquéreurs des lots.

MENTION LÉGALE

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

DECLARATION

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la Loi de Ventôse par la lecture que le Notaire instrumentant vient de leur en donner. Ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au Notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, le comparant, après avoir été informé par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclare considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DROIT D'ECRITURE

Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de cent euros (100 EUR). Payé sur déclaration par le Notaire instrumentant.

PROJET D'ACTE

Le comparant et l'intervenant nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, délai qu'ils déclarent suffisant pour avoir pu l'examiner utilement.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (Bouge), en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

