

SCANNÉ

05 MARS 2024

2024/0124

Julien FRANEAU
Notaire
A Mons, rue d'Enghien, 19
TVA 0769.475.363

**ACTE DE DIVISION DU LOTISSEMENT
A Strépy-Bracquegnies, à front des rues des Pavillons & du Plat Marais
dit "Lotissement CITE DES PAVILLONS",**

19-00-0354/CJ

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le cinq mars

Devant nous, Maître Julien FRANEAU, notaire à la résidence de Mons (1er canton), exerçant sa fonction dans la société « Julien FRANEAU, Notaire SRL », ayant son siège à 7000 Mons, Rue d'Enghien 19,

COMPARAIT:

A. « **CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE LA LOUVIÈRE** », ayant son siège social à 7100 La Louvière, Place de la Concorde 15/B.

Inscrit auprès de la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0212.144.443
Ici représenté conformément à l'article 28 de la loi organique des centres publics d'action sociale par

1° Monsieur **GODIN Nicolas**, Président du Centre Public d'Action Sociale, domicilié à 7100 La Louvière, Rue Chavée, 13.

2° Monsieur **MORISOT Denis**, Directeur général, domicilié à 1476 Houtain-Le-Val, rue de Rêves, 30.

Agissant en vertu de la délibération du Conseil de l'Action Sociale en date 26 janvier 2022 et de la délibération du Conseil de l'Action Sociale en date du 25 octobre 2023 dont les extraits demeureront ici annexés.

Ci-après dénommée "LE COMPARANT", "LE LOTISSEUR" ou "LE VENDEUR".

Lequel a requis le Notaire instrumentant de dresser l'acte de division et le cahier des charges du lotissement créé de l'ensemble des parcelles ci-après décrites.

EXPOSE PREALABLE

Le lotisseur Nous a exposé qu'il est plein propriétaire des biens suivants :

VILLE DE LA LOUVIERE – 10^{ème} DIVISION – précédemment Strépy-Bracquegnies

Deux parcelles de terrain sises au lieu-dit « Champ de Secquegneau », à front des rues des Pavillons et du Plat Marais, cadastrées suivant extrait de matrice cadastral récent en nature de pâture section A, numéros 0496G3P0000 et 0496M3P0000, pour une contenance totale d'après cadastre de quatre-vingt-trois ares trente-huit centiares (83 a 38 ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent au Centre Public d'Action Sociale de La Louvière, comparant aux présentes, qui en est propriétaire trentenaire.

A. DIVISION ET PERMIS DE LOTIR

Premier feuillet



1. PLAN DE DIVISION

Le plan général du lotissement a été dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, et est daté du 15 juin 2022 ; plan que le comparant déclare être copie conforme en tout point au plan transmis au fonctionnaire délégué en date du 17 février 2022, lequel a répondu par courrier du 29 mars 2022 que ledit plan respecte les conditions émises dans le permis d'urbanisme conditionné délivré en date du 22 novembre 2021.

Ce plan établit la division des deux parcelles susmentionnées en dix (10) parcelles constituant le LOTISSEMENT faisant l'objet des présentes, dont sept (7) parcelles en nature de terrain à bâtir à savoir les lots 3, 4, 4 *bis*, 5, 6, 7 et 8, ainsi que trois (3) parcelles, les lots 1, 2 et 9, en nature de jardin, étant précisé que le lot 2 est non constructible.

Le comparant déclare que ce plan repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro de référence 55042-10410 et certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

Le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON a également dressé, le 15 juin 2022, les plans relatifs aux lots 2, 3, 4, 4 *bis* et 5 dont question ci-avant ; le comparant certifie que ces plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

Un exemplaire de chacun de ces plans demeure annexé aux présentes.

2. PERMIS D'URBANISATION - RETROACTES

- Un permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir) a été délivré le 14 mars 2006 au CPAS de La Louvière par le fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Hainaut II portant la référence F0410/55022/LCP3/2005/1 ayant pour objet de diviser les deux parcelles prédécrites en huit lots en vue d'y construire des nouvelles habitations.
- Un courrier du fonctionnaire délégué de la Direction extérieur du Hainaut II daté du 8 avril 2011 a signifié la péremption dudit permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir).
- Une demande de permis d'urbanisation a été (ré)introduite par le CPAS de La Louvière relative à la création de neuf lots réceptionnée par le Fonctionnaire délégué de la Direction de Hainaut II de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DG04) en date du 20 juillet 2015.
- Le courrier daté du 20 novembre 2015 du Fonctionnaire délégué de la Direction de Hainaut II informe que, n'ayant pas pu prendre de décision dans le délai imparti pour la demande de permis d'urbanisation, son absence de décision équivaut à un refus de permis.
- Un recours a été introduit par le CPAS de La Louvière auprès du Gouvernement wallon en date du 18 décembre 2015.

- Le Gouvernement wallon a délivré un permis d'urbanisation relatif à la création de neuf lots sur les parcelles prédécrites en date du 28 novembre 2017.
- En date du 23 juin 2021, le CPAS de La Louvière a introduit une demande de modification du permis d'urbanisation ayant pour objet la modification dudit permis d'urbanisation.
- En date du 22 novembre 2021, le Fonctionnaire-délégué auprès de la Direction du Hainaut II a délivré un permis d'urbanisme modificatif portant la référence « F0414/55022/UFD/2021/1/2161756 », conditionné comme suit :

« Article 1er : La modification du permis d'urbanisation sollicité par le CPAS de LA LOUVIERE est **octroyée aux conditions suivantes** :

- Le lot 2 n'est pas bâtissable; les lots 3 et 4 seront redivisés de manière à présenter soit 3 habitations mitoyennes par le volume principal, soit 1 habitation en ordre ouvert et 2 habitations en ordre semi-ouvert mitoyennes par leur volume principal; un plan d'implantation traduisant ces conditions me sera transmis dans les 3 mois de la présente pour accord ;
- Pour l'ensemble du projet, les zones d'accès, de parking et de terrasses devront être réalisées à l'aide de matériaux perméables et drainants (en ce compris les éventuelles fondations);
- Les eaux pluviales récoltées par les surfaces de toitures devront également être gérées et temporisées; le calcul des volumes nécessaires doit être réalisé via les recommandations du GTI;
- Le niveau 0 des projets des lots 7 et 8 devra se situer en tout point minimum 30 cm au-dessus du niveau de la Cité des Pavillons;
- La tête du puits / l'issue de galerie et son éventuel dispositif de sécurisation devront toujours rester entièrement visibles et accessibles en tout temps au concessionnaire et/ou à l'Administration;
- Il est strictement interdit de modifier ou de détruire les éventuels dispositifs de sécurisation;
- Les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), seront conçus de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain; Il en est de même pour les réservoirs de tous types enfouis ou hors sol (citernes, fosses septiques, bassins, mares, étangs d'ornement, tonneaux de récupération d'eau de pluie, ...); le trop plein de ces réservoirs est raccordé aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou dirigé à plus de 10 m de toute construction ou voirie, avec un système d'épandage diffus;
- En cas de découverte fortuite d'ouvrages miniers anciens, l'acquéreur avertit sans délai l'administration (la DRIGM) de sa découverte;
- Pour le surplus, exécuter les travaux conformément aux plans joints en annexe;
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers (...) » ;



- Aux termes de la délibération du conseil de l'Action Sociale du 26 janvier 2022, il est précisé ce qui suit :

« Considérant que conformément à la décision prise par le Conseil de l'Action sociale du 28 avril 2021 et celle prise par le Bureau Permanent du 20 décembre 2021, le service Urbanisme de la Ville a réalisé les modifications sollicitées et Madame Alexandra LEGAT étant inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes, en tant qu'architecte fonctionnaire, pourra ensuite les transmettre au Fonctionnaire Délégué;

Considérant le fait que le Service Urbanisme suite à la réalisation des modifications sollicitées a transmis ces informations, en plus des plans réalisés :

"Suite à l'introduction d'une demande de modification de permis d'urbanisation, il a été décidé par le Fonctionnaire Délégué d'octroyer le permis sous certaines conditions. En effet, un axe de ruissellement important passant dans la parcelle, il serait déraisonnable pour éviter toute possibilités d'inondation d'appliquer la division de parcelle telle que prévue initialement.

L'octroi de permis propose de soumettre une nouvelle implantation permettant une nouvelle répartition des lots 2 à 4. En effet, le lot 2 de par sa position est non constructible et restera en état de jardin. Les lots 3 et 4 sont donc redivisés pour permettre de soit :

- *proposer une villa et deux maisons jumelées par leur volume principal*
- *proposer un ensemble de trois habitations accolées par le volume principal*

Au vu de l'emplacement particulier des parcelles dans un angle, il est apparu que la meilleure solution était de créer une parcelle permettant la construction d'une villa (lot 3) et de subdiviser le lot 4 en deux permettant la construction de deux habitations jumelées. Pour ce faire, les maisons ont diminué de gabarit proposant une largeur de volume principal de 8m et une largeur de volume secondaire de 4m.

Ces dimensions permettront néanmoins de proposer des nouvelles constructions spacieuses permettant un réel confort de vie tout en conservant une zone extérieure agréable.

L'implantation générale reprend la zone de l'alentour du puits de mine. Il y aura lieu d'investiguer cette zone via des bureaux spécialisés pour vérifier les impositions possibles pour les lots concernés.";

Considérant que les plans y relatifs sont en annexe de la présente délibération;

Considérant l'avis favorable remis par le géomètre communal quant au travail réalisé par l'Urbanisme :

"Sans incidence sur le travail de Catherine Lebon pour modifier les zones et types de construction de certains lots (tout en respectant les délais), il faudra implanter et matérialiser le puits de mine situé quelque part dans les lots 6-7-8.

Et il y a lieu d'établir un rapport d'étude visant à réduire le périmètre d'incidence - non-aedificandi autour de ce puits de mine. Cette étude doit être commandée par le CPAS a un bureau spécialisé en la matière. Il est donc possible de vendre déjà les autres lots non touchés par le puits de mine et de

*vendre après étude les derniers lots concernés par le puits.
Considérant qu'il est donc proposé d'investiguer la zone aux alentours du puits de mine via des bureaux spécialisés pour vérifier les impositions possibles pour les lots concernés ;
Considérant que ce point fera l'objet d'un rapport ultérieurement, il ne doit pas spécifiquement être repris dans le dossier à transmettre au Fonctionnaire Délégué »;*

- Par courrier du 17 février 2022, le service d'urbanisme de la Ville de La Louvière a Transmis les plans modificatifs au Fonctionnaire Délégué auprès de la Direction du Hainaut II, tel que demandé dans sa décision d'octroi d'un permis modificatif du 22 novembre 2021 dont question ci-avant.
- Par courrier du 29 mars 2022, le Fonctionnaire Délégué auprès de la Direction du Hainaut II a confirmé son accord sur le plan et les objectifs d'aménagement, qui respectent les conditions émises dans le permis d'urbanisme délivré le 22 novembre 2021.

Une expédition conforme de ce permis modificatif du 22 novembre 2021 demeurera ci-annexée, avec ses annexes, savoir :

- le plan général du lotissement a été dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, en janvier 2022 et précisé sur un autre plan du même géomètre en date du 15 juin 2022.
- les plans relatifs aux lots 2, 3, 4, 4 bis et 5 dont question ci-avant, et précisé sur un autre plan du même géomètre en date du 15 juin 2022, lesquels sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous les numéros de référence respectifs 55042-10411, 55042-10412, 55042-10413, 55042-10414 et 55042-10415 ;
- les prescriptions urbanistiques régissant le lotissement ;
- la délibération du conseil de l'Action Sociale du 26 janvier 2022 ;
- la confirmation de l'accord du fonctionnaire délégué sur les plans modificatifs ;

SUSPENSION DU PERMIS. Le comparant déclare qu'aucune décision de suspendre le permis ne lui été notifiée conformément au Code du Développement Territorial.

Avertissement: péremption du permis.

Le comparant est informé que le permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir) sera périmé pour les parcelles non vendues s'il n'a pas été vendu un tiers au moins des lots à bâtir (soit trois lots ici) dans les cinq ans de la délivrance du permis.

SITUATION URBANISTIQUE.

Il est fait remarquer qu'aux termes du permis d'urbanisation modificatif dont question ci-avant, le lotissement se situe:

- au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat, espaces verts et activité économique mixte (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9/07/1987) ;

Troisième feuillet



- dans le périmètre du lotissement-LTS-700 n° LCP3/2005/1 ;
- dans une zone d'aléa d'inondation par ruissellement, de type Aléa moyen ;
- dans un périmètre de contrainte minière ;
- dans un régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;
- dans le périmètre de la carte archéologique code : 5574

3. DIVISION

Ceci établi, le comparant déclare que, conformément au permis d'urbanisation modificatif dont question ci-avant et au plan y est annexé, le bien prédécrit est DIVISE et LOTI en dix (10) parcelles ; dont sept (7) parcelles de terrain à bâtir et deux (2) parcelles sous numéros 2 et 9 non bâtissables et le lot 1 étant en zone d'habitat mais restant la propriété du CPAS.

Toutes les parcelles sont figurées au plan général du lotissement où elles sont numérotées de 1 à 9 et sont toutes situées à front de la rue des Pavillons, sauf pour les lots quatre et quatre *bis* situés à front de la rue du Plat Marais, qui se décrivent comme suit :

LOT 1

Terrain en zone d'habitat et espace vert, cadastré en nature de jardin, sis à front de la rue des Pavillons, cadastré section A 496G3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496L4P0000 pour une contenance totale de quatre ares quatre-vingt-trois centiares nonante-trois décimilliaires (4a 83 ca 93 dma).

LOT 2

Terrain en zone d'habitat, cadastré en nature de jardin, sis à front de la rue des Pavillons, cadastré section A 496M3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496A4P0000 pour une contenance totale de huit ares vingt-neuf centiares septante-six décimilliaires (8a 29ca 76dma).

Tel que ce bien figure sous le lot numéro 2 au plan dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, le 15 juin 2022, repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 55042-10411, ci annexé.

LOT 3

Terrain à bâtir sis à front de la rue des Pavillons, cadastré section A 496M3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496B4P0000 pour une contenance totale de cinq ares quatre-vingt-huit centiares trente-et-un décimilliaires (5a 88ca 31dma).

Tel que ce bien figure sous le lot numéro 3 au plan dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, le 15 juin 2022, repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 55042-10412, ci annexé.

LOT 4

Terrain à bâtir sis à front de la rue des Pavillons et de la rue du Plat Marais, cadastré section A 496M3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496C4P0000 pour une contenance totale de cinq ares nonante-quatre centiares nonante-quatre décimilliaires (5a 95ca 94 dma).

Tel que ce bien figure sous le lot numéro 4 au plan dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, le 15 juin 2022, repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation

patrimoniale sous le numéro de référence 55042-10413, ci annexé.

LOT 4 bis

Terrain à bâtir sis à front de la rue du Plat Marais, cadastré section A 496M3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496D4P0000 pour une contenance totale de neuf ares trois centiares trois décimilliaires (9a 3ca 3dma).

Tel que ce bien figure sous le lot numéro 4bis au plan dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, le 15 juin 2022, repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 55042-10414, ci annexé.

LOT 5

Terrain à bâtir sis à front de la rue des Pavillons, cadastré section A 496G3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496E4P0000 d'une contenance totale de six ares septante-cinq centiares soixante-quatre décimilliaires (6a 75ca 64dma).

Tel que ce bien figure sous le lot numéro 5 au plan dressé par le Géomètre-expert Bernard VAN DERTON, à La Louvière, le 15 juin 2022, repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 55042-10415, ci annexé.

LOT 6

Terrain à bâtir sis à front de la rue des Pavillons, cadastré section A 496G3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496F4P0000 pour une contenance totale de six ares sept centiares septante-sept décimilliaires (6a 7ca 77dma).

LOT 7

Terrain à bâtir sis à front de la rue des Pavillons, cadastré section A 496G3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496G4P0000 pour une contenance totale de cinq ares vingt-six centiares cinquante décimilliaires (5a 26ca 50dma).

LOT 8

Terrain à bâtir sis à front des Pavillons, cadastré section A 496G3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496H4P0000 pour une contenance totale de cinq ares trente-trois centiares vingt-quatre décimilliaires (5a 33ca 24 dma).

LOT 9

Terrain en zone d'espaces verts, cadastré en nature de jardin, sis pour partie à front des Pavillons, cadastré section A 496M3P0000/partie et identifiant parcellaire réservé section A numéro 496K4P0000 pour une contenance totale de trente-deux ares quarante centiares nonante-cinq décimilliaires (32a 40ca 95dma).

B. CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges du lotissement comporte tant les prescriptions imposées par les autorités publiques que les prescriptions conventionnelles et les conditions générales ci-après décrites.

1. EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

Le comparant déclare que:

- le SPW ARNE - Direction des risques industriel, géologiques et miniers a, par avis daté dix-neuf août deux mil vint-et-un, imposé les prescriptions reprises dans le



permis.

- le SPW ARNE – Département de la ruralité et des cours d'eau – Direction du Développement rural – Cellule GISER a, par avis daté cinq août deux mil vint-et-un, imposé les prescriptions reprises dans le permis.

Le comparant déclare que dans tous les cas, les frais des raccordements à l'eau, au gaz, à l'électricité, à l'égoût... seront à charge des acquéreurs.

Toutes installations et services supplémentaires non prévus au présent cahier des charges ou au permis d'urbanisation et qui pourraient être exigés par toute administration, société ou autorité seront à charge des acquéreurs sans intervention du lotisseur.

2. PRESCRIPTIONS DES AUTORITES PUBLIQUES

a) Les prescriptions urbanistiques figurant au permis d'urbanisation et à ses annexes s'imposent aux acquéreurs et à leurs ayants-droit ou ayants-cause qui doivent les respecter.

b) Le lot 2 et 9 ne sont pas bâtissables.

c) Pour l'ensemble du projet, les zones d'accès, de parking et de terrasses devront être réalisées à l'aide de matériaux perméables et drainants (en ce compris les éventuelles fondations).

d) Les eaux pluviales récoltées par les surfaces de toitures devront également être gérées et temporisées; le calcul des volumes nécessaires doit être réalisé via les recommandations du GTI;

e) Le niveau 0 des projets des lots 7 et 8 devra se situer en tout point minimum 30 cm au-dessus du niveau de la Cité des Pavillons;

f) La tête du puits / l'issue de galerie et son éventuel dispositif de sécurisation devront toujours rester entièrement visibles et accessibles en tout temps au concessionnaire et/ou à l'Administration;

g) Il est strictement interdit de modifier ou de détruire les éventuels dispositifs de sécurisation;

h) Les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), seront conçus de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain; Il en est de même pour les réservoirs de tous types enfouis ou hors sol (citernes, fosses septiques, bassins, mares, étangs d'ornement, tonneaux de récupération d'eau de pluie, ...) ; le trop plein de ces réservoirs est raccordé aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou dirigé à plus de 10 m de toute construction ou voirie, avec un système d'épandage diffus;

i) Les prescriptions urbanistiques peuvent être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir) ou de ses ayants-droit, et sans recours contre eux par l'acquéreur et ses ayants-droit ou ayants-cause.

j) Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot donne mandat aux titulaires du permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir), ensemble ou séparément, de le représenter à la signature d'un acte modificatif du présent acte de division.

3. PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES.

a) Les acquéreurs devront toujours laisser passer gratuitement sur leur bien toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'égoût, de télédistribution ou

autre, nécessaires à la desserte du lotissement et en maintenir le libre accès, notamment en ce qui concerne les potelets et armoires du réseau de télédistribution qui seront placés à la limite mitoyenne des lots et en retrait du domaine public d'un mètre.

Ils devront se raccorder à ces réseaux à leurs frais sans que les vendeurs ne soient tenus d'aucune obligation à cet égard. Cette clause ne pourra en aucun cas être considérée comme une clause de style.

b) Le commerce de détail est interdit sur le lotissement sauf accord préalable et écrit des vendeurs ou des personnes ou sociétés auxquelles ils auraient expressément conféré ce droit. Il en est de même pour toute publicité commerciale.

c) Il est interdit de stocker sur lesdits terrains tous matériaux ou combustibles et d'y effectuer tout commerce de gros impliquant les dépôts.

d) Il est interdit de faire sur les terrains vendus des élevages et d'une façon générale toutes activités pouvant entraîner des odeurs ou des bruits susceptibles d'incommoder les voisins.

e) Les acquéreurs renoncent à toute réclamation contre les propriétaires du sol de la parcelle du chef d'écoulement naturel des eaux.

f) Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement naturel des eaux et renoncent à toutes réclamations contre les propriétaires du sol de la parcelle du chef de l'écoulement naturel des eaux.

g) Les acquéreurs ne pourront contraindre le lotisseur à se clôturer aussi longtemps que ce dernier sera propriétaire de terrains contigus aux parcelles vendues.

4. CONDITIONS GENERALES DES VENTES

a) Chaque acquéreur prendra le lot vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à réduction de prix de vente pour vice du sol ou sous-sol, soit une erreur dans la contenance indiquée, la différence excédât-elle un vingtième.

b) Le bien sera vendu tel qu'il existe rien excepté ni réservé, sauf ce qui est repris ci-après, avec toutes servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent exister.

c) L'acquéreur sera subrogé aux droits des vendeurs mais sans garantie à ce sujet, relativement à la réparation des dégâts causés ou à causer aux biens par les travaux miniers ou toute industrie quelconque à charge de s'en prévaloir à ses frais, risques et périls, sans recours contre les vendeurs.

d) Les prescriptions urbanistiques ci-annexées et conventionnelles sont imposées aux acquéreurs et détenteurs futurs des biens qui devront s'y conformer sauf ce qui est dit ci-après.

Tout acte translatif ou déclaratif relatif au bien doit mentionner le présent cahier des charges et en imposer le respect aux nouveaux ayants-cause.

e) Les contributions, taxes et impôts quelconques sont à charge des acquéreurs dès le jour de la passation de l'acte.

f) Chaque acquéreur devra respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général du lotissement ainsi que les plans annexés aux présentes, pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

5. SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

Information circonstanciée

Le comparant déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat, en zone d'espaces verts et en zone d'activité économique mixte;
- le bien ne fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans et, pour la région de langue française, ni d'un certificat de patrimoine valable, à ***l'exception*** de ce qui est repris ci-dessous.

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la ville de La Louvière en date du 30 janvier 2024, textuellement reproduite ici :

« 1. Renseignements visés à l'art. D.I.V.97. du CoDT

Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone :

- d'habitat ;
- verte ;
- d'activités économiques mixtes ;
- + périmètre de révision partielle.

Est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation n°STREPY-BRACQUEGNIES 10.385/00/114L non périmé autorisé le 26 décembre 2017, et modifié le 22 novembre 2021.

Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en :

- Zones d'habitat : 1487 – résidentielle à caractère rural
- Zones d'espaces verts 2147

Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone :

- Art. 17 – de transition entre ordres continu et ouvert ;
- Art. 24 – non urbanisées ;

Les données relatives au bien d'un point de vue Patrimoine, le bien est localisé 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 233 du CWP.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes, le bien :

- est exposé à une contrainte géotechnique majeure ou à un risque naturel majeur au sens de l'article D.IV 57 3° du CoDT à savoir :
 - aléa d'inondation (article D.53 du Code de l'eau)
 - Zone de consultation (mines/karst/fer)
 - Puits de mines ou gisement.
- est repris dans un périmètre de reconnaissance économique.

Renseignements liés au P.A.S.H. (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est

repris en :

- égout existant – zone d'assainissement collectif sur la zone d'habitat au plan de secteur : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11).

Aucun assainissement prévu sur la zone d'espaces verts au plan de secteur : est situé hors zone urbanisable ; (cfr PASH).

Régime d'assainissement transitoire sur la zone d'activités économiques mixtes au plan de secteur.

Autres renseignements liés au bien : Cahier des charges urbanistiques et environnemental (CCUE) – Nom du CCUE : Zone d'activité économique prioritaire du « Plat Marais » - Date d'arrêté : Arrêté ministériel du 09/11/2006 (approbation).

2. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99. du CoDT), le bien :

*a fait l'objet depuis 1977 des permis suivantes :

- PL/05/0020 – diviser un bien en 9 lots (les lots 8 et 9 sont non bâtissables)

- PP/21/54 – Modification d'un permis d'urbanisation – Centre public d'Action sociale de La Louvière.

- PU/09/0130 – construire une cabine électrique sur le lot 10 – I.E.H. mandatée par Mr. FRANCOTTE.

*a fait l'objet, dans les deux dernières années, d'un Certificat d'Urbanisme n°1 : RN22/1309 – Centre public d'Action sociale de La Louvière – Mes FRANEAU Adrien, Julien.»

Le Notaire informe le comparant qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Engagement du comparant

Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le comparant déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Information générale

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- est partiellement situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés, sauf ce qui est dit ci-dessus;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du huit septembre deux mil vingt-deux 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. 1252, 3) ? Non.*

** concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 54) ? Non.*

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

Le comparant déclare avoir été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) préalablement à la signature de l'acte, par courriel le quatorze septembre deux mil vingt-deux.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le comparant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire 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 responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), le comparant déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel »

D. Information circonstanciée

Le comparant (ou son mandataire) déclare, sans qu'il ne soit exigé de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

E. Renonciation à nullité

Le comparant et le notaire instrumentant se sont acquittés des obligations d'information préalablement à la signature des présentes.

Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation reprises aux articles 6 à 10 du décret programme du 17 juillet 2018 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, pour le notaire, de notifier audit observatoire toutes ventes, acquisitions, échanges, donations en pleine propriété et apports à une personne morale, d'un « bien immobilier agricole » au sens du Code wallon de l'Agriculture, le comparant interpellé à cet égard par le notaire instrument déclare qu'une activité agricole est actuellement exercée sur le bien loti tel que repris au point 6. ci-dessous mais que le bien n'est pas situé en zone agricole ni dans le SiGeC. En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification des ventes découlant du présent acte de lotissement à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

6. FRAIS

Les frais d'achat, de mesurage, de bornage, de plans et de publicité sont à charge des acquéreurs de même qu'une participation aux frais du présent acte et cahier des charges du lotissement, en ce compris l'étude de sol dont question ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION

L'administration générale de la documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

ETAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour les suites des présentes, il est fait élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

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

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

PROJET DE L'ACTE

Le comparant reconnaît avoir reçu le projet des présentes au moins cinq jours ouvrables avant les présentes et déclare avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture à percevoir sur le présent acte se monte à cent euros (100,- EUR).

DONT ACTE.-

Fait et passé à La Louvière.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le quatre septembre deux mil vingt-trois et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

h
m

