

1050
dist. 1888
Acte de base

45-7-72/70/05-74360

Dossier JFV/7154

L'an deux mil cinq,

22/09/2005

Le vingt-deux septembre.

Par devant Nous, Maître **Alain Beyens**, notaire de résidence à Tamines actuellement Sambreville.

A COMPARU

Madame

domiciliée à JEMEPPE-SUR-SAMBRE

Mariée sous le régime légal à défaut de contrat de mariage.

Dont l'identité est établie au vu de ou des cartes d'identité numéro

Laquelle, conformément aux dispositions relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, nous ont requis de dresser authentiquement comme suit l'acte de division et le cahier des charges d'un lotissement situé à Sambreville, dont elle est propriétaire, après nous avoir exposé ce qui suit :

EXPOSE

A. Description du bien :

Commune de Sambreville, Première division AUVELAIS

Une parcelle de terrain avec bâtiments rural sise rue de Surmont, numéro +21 et en lieu-dit « Surmont », paraissant cadastrée ou l'avoir été section B numéro 89 L 19 et 89 E 16, pour une contenance de soixante-deux ares onze centiares (62a 11ca).

B. Origine de propriété.

A l'origine le bien appartenait à Monsieur . , pour l'avoir acquis, sous plus grand, aux termes d'un acte d'acquisition - partage reçu par le notaire RAVET à Jemeppe-sur-Sambre, le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-cinq.

Monsieur . est décédé le vingt-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq et sa succession est échue à concurrence de totalité en usufruit à son épouse survivante, Madame . surplus à sa fille, Madame .

Madame . est décédée le vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf et son usufruit a pris fin.

C. Projet de lotissement.

Projetant de mettre en valeur le bien prédécrit, les comparants ont fait



(T) M

D. dépt. 12. 10. 2005

Pers. 7.

Nature

D. act.

Pai.

Volont.

22-09-05

22.

dresser le plan de division de ces parcelles en trois lot (3) lots, destiné à la construction et qui constitueront le lotissement objet du présent acte. Le plan de division dressé par Michel DEWINTER, Géomètre-expert immobilier à Châtelet, le onze octobre deux mille, ainsi que les prescriptions urbanistiques relatives au projet de lotissement ont été déposés en annexe à la demande de permis de lotir à la maison communale de Sambreville. Il en a été accusé réception le dix-sept décembre deux mille un

D. Permis de lotir.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de ladite commune de Sambreville a autorisé le lotissement du bien prédécrit aux termes d'une délibération datée du douze avril deux mille deux, référence au registre Permis de Lotir : numéro 6 et comme référence pour l'urbanisme : néant

Le lotissement a été autorisé aux charges, clauses et conditions suivantes :

« - L 'égout existant en voirie a une section suffisante de 120 cm de diamètre. Les tuyaux sont en asbeste-ciment, ce qui implique l'utilisation d'une scie cloche pour le percement et d'une pièce spéciale de raccordement.

- Tout raccordement à l'égout communal doit faire l'objet d'une demande et d'une autorisation préalable. Un cautionnement à verser à la Recette Communale sera imposé avant le début des travaux. »

E. Constatation de l'exécution des travaux de voirie

Il résulte d'un certificat délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Sambreville en date du vingt juin deux mille cinq, que les travaux et charges de voirie imposés par le permis de lotir ont été exécutés.

ACTE DE DIVISION

Le permis de lotir prédécrit autorise la division du bien désigné à l'exposé qui précède en trois (3) lots, numérotés 1, 2 et 3, ci-après décrits :

Lot un : Une parcelle de terrain d'une superficie de vingt ares (20a), telle que reprise sous lot 1 au plan de lotissement dressé par Michel DEWINTER, Géomètre-expert immobilier à Châtelet, le onze octobre deux mille

Lot deux : Une parcelle de terrain d'une superficie de vingt ares soixante centiares (20a 60ca), telle que reprise sous lot 2 au plan de lotissement dressé par Michel DEWINTER, Géomètre-expert immobilier à Châtelet, le onze octobre deux mille

Lot trois : Une parcelle de terrain avec bergerie, d'une superficie de vingt et un ares dix centiares (21a 10ca) telle que reprise sous lot 3 au plan de lotissement dressé par Michel DEWINTER, Géomètre-expert immobilier à Châtelet, le onze octobre deux mille

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

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

A. Prescriptions imposées par les autorités publiques.

Les dispositions ci-après, et les servitudes qui en dépendent, s'imposent à tous les acquéreurs et titulaires des droits réels actuels ou futurs des lots susdécrits et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de division et de ses annexes.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis de lotir, les acquéreurs des lots, et leurs ayants-droit, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes. Ces prescriptions ne sont considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative.

Elles peuvent donc être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis de lotir ou de ses ayants-droit et sans recours contre lui conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feraient la loi entre les parties.

B. Prescriptions conventionnelles.

1.- Nature

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques. elles sont stipulées à titre contractuel par le titulaire du permis de lotir lui-même.

Elles constituent le statut réel du lotissement et sont stipulées à titre de servitudes à charge des parcelles qui le composent, aussi bien qu'à leur profit; Pour le cas où il devrait être jugé que certaines de ces stipulations n'auraient pas ce caractère, elles subsisteraient cependant comme obligations personnelles.

Elles font partie intégrante des conditions de la vente de chacun des lots et s'imposeront, à l'égal des prescriptions émanant des pouvoirs publics par le seul fait de la passation de l'acte authentique de vente, tant aux premiers acquéreurs des lots qu'à leurs héritiers, ayants-cause ou successeurs à tout titre et à tout titulaire de droit réel dans le lotissement, les obligations en résultant étant réputées indivisibles.

Elles seront exécutées par les acquéreurs sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention du lotisseur à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions. Les acquéreurs seront aussi sans recours contre le lotisseur à raison des dispenses ou des agréments que celui-ci serait amené à accorder, en des cas particuliers, concernant lesdites charges et conditions. En aucun cas, ils ne pourront lui reprocher son inaction ou sa tolérance.

Le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère résidentiel et campagnard du site, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme

Deuxième feuille

DE
D

M792641



aussi de réglementer certaines relations de voisinage et de déterminer le statut de la voirie.

Elles traitent notamment des garanties , servitudes, clôtures, zones de recul, autorisations de bâtir, problèmes d'hygiène et d'évacuation des eaux, voiries, pavage et entretien , affectation des bâtiments, aspect architectural, chantiers, tranquillité publique et des pénalités sanctionnant les manquements à ces prescriptions , lesquelles sont stipulées au bénéfice exclusif du vendeur.

A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont toutes un caractère absolument gratuit.

Préalablement à la conclusion de toute première vente dans ce lotissement, il sera donné connaissance à l'acquéreur du présent acte de division dont copie intégrale lui sera remise.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif à un lot compris dans ce lotissement devra contenir :

- la mention expresse que l'acquéreur a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui que pour ses ayants-droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent;

- l'obligation acceptée par l'acquéreur d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions;

- la reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

2. - Modification

Le titulaire du permis de lotir se réserve le droit de vendre à des tiers à des conditions différentes de celles prévues aux dites prescriptions, notamment, en ce qui concerne les obligations à exécuter en accord avec les voisins.

En conséquence, les acquéreurs ne pourront exercer aucun recours de ce chef contre le lotisseur.

Ils ne pourront poursuivre directement et à leurs frais les contrevenants aux dites charges et conditions complémentaires que lorsque le titulaire du permis de lotir ne sera plus propriétaire d'aucun terrain.

En tout état de cause, lesdites prescriptions ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux prescriptions des autorités publiques telles qu'elles figurent dans le permis de lotir ou telles qu'elles pourraient figurer dans une modification ultérieure de celui-ci, ces dernières prescriptions devant prévaloir.

3. Enumération

Le bien vendu devra recevoir sur son sol ses eaux pluviales et ménagères de façon à éviter toute servitude à charge des biens voisins et respecter le régime existant.

L'acquéreur devra respecter les servitudes qui pourraient résulter de la situation des lieux et n'entreprendre aucun travail qui pourrait nuire aux fonds voisins qu'ils soient de niveau égal, supérieur ou inférieur.

Tout acquéreur des parcelles du lotissement est censé avoir examiné le terrain vendu. Il s'interdit en conséquence de soulever jamais une réclamation contre le vendeur du chef de la nature et de l'état du sol et du

sous-sol ou de tout ce qui pourrait s'y rencontrer, ou encore par suite du niveau de la nappe aquifère. le vendeur se dégage de toute responsabilité et garantie à ce sujet et notamment de celle découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil.

L'acquéreur est censé d'autre part avoir parfaite connaissance des conditions particulières et servitudes stipulées dans les titres de propriété du vendeur pour en voir pris lecture dans le présent acte de division.

C. Conditions générales.

1. Superficie des lots

La superficie des lots est déterminée par ledit plan dressé par Michel DEWINTER, Géomètre-expert immobilier à Châtelet, le onze octobre deux mille

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites des lots vendus seront tranchées par le géomètre, auteur du lotissement, agissant comme arbitre.

Sa décision sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

2. Obligation de bâtir

Les terrains objets du présent acte ne sont grevés d'aucune obligation de bâtir.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'introduction d'une demande d'urbanisme, conformément aux prescriptions en la matière et aux conditions du présent cahier des charges.

3. Plan général du lotissement

Chaque acquéreur devra respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général du lotissement et ses annexes ainsi que les plans annexés à son acte d'acquisition pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

4. Information générale

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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

II. Le lotisseur déclare que le bien faisant l'objet des présentes n'est:
-ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine;

- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

III. Le lotisseur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien prédécrit :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

ANNEXE DE PIECES

En outre, le comparant a remis entre les mains du notaire soussigné, pour rester annexés au présent acte et être transcrits ou déposés au bureau des hypothèques de Namur:

1./ une copie conforme du permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Sambreville, datée du douze avril deux mille deux, référence au registre Permis de Lotir : numéro 6 et comme référence pour l'urbanisme : néant

2/ les dispositions urbanistiques complémentaires imposées par le permis de lotir.

3/ Le plan de lotissement dressé par Michel DEWINTER, Géomètre-expert immobilier à Châtelet, le onze octobre deux mille

4./ un certificat délivré par le collège des Bourgmestre et échevins de Sambreville le vingt juin deux mille cinq attestant que les travaux et charges de voirie imposées au permis de lotir ont été accomplis.

FRAIS

Lors de la passation de son acte d'acquisition, l'acquéreur de tout lot situé en zone de bâtisse devra payer à la décharge du titulaire du permis de lotir une quote-part forfaitaire dans les frais du présent acte.

ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné, au vu des pièces requises par la loi atteste et certifie l'exactitude de l'état-civil prémentionné des parties comparantes.

Les parties dont le numéro national est repris aux présentes déclarent être expressément d'accord avec cette mention.

ELECTION DE DOMICILE

Dans chacun des actes de vente ultérieurs, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction à Namur; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

DONT ACTE

Fait et passé à Sambreville (Tamines) en l'étude du Notaire soussigné.

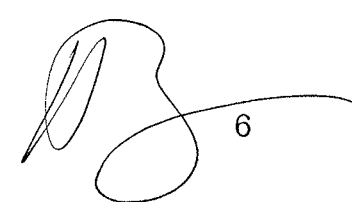
Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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 comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

N 1348/2005
Enregistré à Fosses-la-Ville le 29 SEP. 2005
5535605 Rôles des Renvois dans
Fichier unique cinq Cens
Maire Principal
FOSTY B.

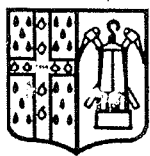
Gaus nature
et sans nature

DE B

 6



RÔLE N°6



Administration
Communale
de
SAMBREVILLE

Etaient présents:

J.C. LUPERTO, Bourgmestre-Président ff;
Vincenzo MANISCALCO, Vincent MANISCALCO,
G. JAUMART, L. MODAVE, D. LISELELE, Echevins;
P. SABLON, Secrétaire Communal.

Réf. Urb. n° /

Registre P.L. n° 6



Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame [redacted] domiciliés à 5190
[redacted] relative au lotissement d'un bien sis à
SAMBREVILLE/Auvelais, rue de Surmont et cadastré section B n° 89 L 19, & 89 E 16

Attendu que le récépissé de dépôt porte la date du 17-12-2001.

Vu les articles 381 à 384 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme,
déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir;

Vu l'article 90, 8° de la Loi Communale;

Vu les articles 324 à 329 et 330 à 343 du Code précité, organisant l'instruction et la
publicité des demandes de permis de lotir;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de Plan Particulier
d'Aménagement approuvé par l'Exécutif;

~~(1) Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien un Plan Général d'Aménagement
approuvé par arrêté du [redacted] que, par sa décision du [redacted] le Collège des Bourgmestre et
Echevins a proposé de déroger
(2) aux prescriptions graphiques dudit plan;
(3) à l'article(s) des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne (2) :~~

~~(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code
précité; qu'aucune réclamation n'a été introduite; le Collège en a délibéré;~~

(3) Vu le(s) règlement(s) général(s) sur les lotissements

~~(3) Vu le règlement communal sur les lotissements;~~

(2) Vu les règlements généraux sur les bâtisses

~~(2) Vu le règlement communal sur les bâtisses;~~

ROLE N°7

ME

Vu l'absence du dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire-Délégué :

Considérant l'article 116 § 5 alinéa 2 du décret du 27/11/1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, stipulant que le Fonctionnaire-délégué doit rendre son avis dans le délai des trente-cinq jours et que, passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable :

AVIS FAVORABLE aux conditions reprises ci-dessous :

- L'égout existant en voirie a une section suffisante de 120 cm de diamètre. Les tuyaux sont en asbeste-ciment, ce qui implique l'utilisation d'une scie cloche pour le percement et d'une pièce spéciale de raccordement.
- Tout raccordement à l'égout communal doit faire l'objet d'une demande et d'une autorisation préalable. Un cautionnement à verser à la Recette Communale sera imposé avant le début des travaux.

(E) Attendu que la demande de permis de lotir implique :
(E) l'ouverture de nouvelles voies de communication;
(E) la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes;

(E) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique conformément aux modalités déterminées par le Code précité;

(E) Vu la délibération du du Conseil Communal portant (4)

(E) Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol ; que la demande a été soumise à une enquête publique conformément aux modalités déterminées par le Code précité ; que réclamations(s) a (ont) été introduite(s) ; que le Collège en a délibéré;

A R R E T E :

Article 1er: - Le permis de lotir est délivré à Monsieur et Madame qui devront respecter les conditions émises supra par le Collège Echevinal.

1°) (1) Respecter les conditions présentes par l'avis conforme reproduit ci-dessus du
Fonctionnaire Délégué
2°) (1) Se conformer strictement aux conditions présentes par la délibération du du
Conseil Communal

Article 2e: Le lotissement peut être réalisé en phases, comme il est spécifié ci-dessous (6) :
Phase 1 :
Phase 2 :

Article 3e : - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire Délégué, conformément à l'article 117 du CWATUP, tel que modifié par le décret du 27.11.1997.

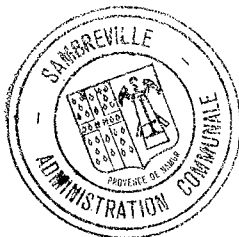
Article 4e : - Si la procédure a été irrégulière, si son avis n'a pas été respecté ou si, son avis étant réputé favorable par défaut, il estime que le permis est de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural, le Fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement wallon le recours visé à l'article 119 §2 (art. 108, §4).

Sambreville, le 12-04-2002

Le Secrétaire Communal,

P. SABLON.

Par le Collège,



Le Bourgmestre ff,

J.C. LUPERTO.

-
- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
 - (2) Selon l'article 42 §2, alinéa 2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
 - (3) A biffer s'il n'en existe pas.
 - (4) Ne mentionner que la délibération du Conseil Communal.
 - (5) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code précité.
 - (6) Cet article spécifiera chaque phase en particulier, et indiquera pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans.

RÔLE N° 9

DE 17

Section 3. - Des effets du permis de lotir.

Art. 92. Le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire.

Art. 93. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf ans, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur un lot visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Art. 94. Le notaire donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement, des dispositions du permis de lotir ainsi que des dispositions modificatives. Il en fait mention dans l'acte de vente, de location pour plus de neuf ans, d'emphytéose ou de superficie, ainsi que de la date du permis.

Le notaire mentionne aussi dans l'acte qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §§ 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les actes sous seing privé ainsi que les actes authentiques qui constatent ces opérations, contiennent les mêmes mentions.

Art. 95. Nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre, exposer en location ou louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie un lot visé par un permis de lotir ou par une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotisseur à l'égard de la région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Art. 96. Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien est situé, de la date et du numéro du permis.

Art. 97. L'existence de servitudes du fait de l'homme ou d'obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol contraires au contenu de la demande de permis de lotir est mentionnée dans celle-ci.

Dans ce cas, la demande est soumise à une enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur.

Le Gouvernement détermine les modalités de l'enquête.

RÔLE N° 10

DE 1

Le permis a pour effet d'éteindre lesdites servitudes et obligations, sans préjudice de l'indemnisation des titulaires de ces droits, à charge du demandeur.

Section 4. - De la péremption du permis de lotir.

Art. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies, de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 91.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste.

Section 5. - De la modification du permis de lotir.

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1^{er} la seule retranscription des transcriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 2.

Art. 104. Le permis de lotir peut également être révisé dans les conditions et selon les modalités fixées aux articles 54 à 56.

Dans ce cas, le Gouvernement peut, dans l'intérêt du bon aménagement des lieux, ordonner par un arrêté motivé la suspension de la vente, de la location pour plus de neuf ans, de la constitution d'emphytéose ou de superficie de tout ou partie des parcelles de lotissement.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

Art. 106. Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des lots visés par le permis de lotir dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèque et indiquer leur titre de propriété; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, comme il est indiqué à l'article 93.

Art. 108. § 1^{er}. Dans les cas qui ne sont pas visés à l'article 107, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins de l'avis conforme du fonctionnaire délégué. Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut refuser le permis sans solliciter cet avis.

§ 2. L'avis favorable, conditionnel ou défavorable du fonctionnaire délégué est motivé. En raison de circonstances urbanistiques et architecturale locales, il précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis.

Le permis reproduit le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué ou précise que cet avis est réputé favorable. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

§ 3. Lorsque la révision du plan de secteur ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement déroge au plan de secteur a été décidé, le fonctionnaire délégué peut émettre un avis défavorable en s'écartant du plan de secteur en vigueur.

Le collège des bourgmestre et échevins peut refuser le permis pour le motif que l'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement a été décidé.

Le refus du permis fondé sur un des motifs visés aux alinéas 1^{er} et 2 devient caduc si le nouveau plan n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision d'établissement ou de révision.

La requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

§ 4. Si la procédure a été irrégulière, si son avis n'a pas été respecté ou si, son avis étant réputé favorable par défaut, il estime que le permis est de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural, le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours visé à l'article 119, § 2, alinéa 2.

RÔLE N° 12

DE
m

Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Art. 117. La décision du collège des bourgmestre et échevins octroyant ou refusant le permis est envoyée par lettre recommandée à la poste simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Une copie de l'envoi au fonctionnaire délégué est adressée au demandeur, tant que le demandeur n'est pas informé de l'envoi au fonctionnaire délégué, les effets du permis sont suspendus.

L'envoi de la décision du collège des bourgmestre et échevins intervient dans les délais suivants à compter de la date de l'accusé de réception postal ou du récépissé visés à l'article 115 :

1. *30 jours* lorsque la demande ne requiert ni avis préalable du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions visés à l'article 116, § 1^{er}.
2. *70 jours* lorsque la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article 116, § 1^{er}.
3. *75 jours* lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais ne requiert ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions visés à l'article 116, § 1^{er}.
4. *115 jours* lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué ou sa décision sur la demande de dérogation visée à l'article 114, ainsi que des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article 116, § 1^{er}.

Section 6. - Des recours.

Art. 119, § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste :

1. *dans mes trente jours* de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.
2. *dans les trente jours* de la réception de la décision visée à l'article 118.
3. *après quarante-cinq jours* à dater de son envoi recommandé à la poste visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

§ 2. Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1. *dans les trente jours* de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article 115.
2. à défaut de la décision du fonctionnaire délégué, *dans les soixante-cinq jours* à dater de l'envoi recommandé du demandeur visé à l'article 115, alinéa 1^{er}.

Dans les cas visés aux articles 107, § 2 et 103, § 4, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours sont suspensifs. Il est adressé simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège des bourgmestre et échevins.

Art. 120. Dans les dix jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement transmet :

1. à la personne qui a introduit le recours, un accusé de réception qui précise la date à laquelle le Gouvernement procède à une audition.
2. aux autres parties une copie du dossier de recours et de l'accusé de réception.

Il est créé auprès du Gouvernement une commission d'avis qui a son siège à Namur et dont le président et les membres sont nommés par le Gouvernement. Le président représente le Gouvernement.

Outre le président, la commission comprend six membres : deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par la commission régionale, deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par l'ordre des architectes et deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par les députations permanentes des conseils provinciaux. Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission.

Dans les soixante jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement invite les parties ou leurs représentants ainsi que la commission à comparaître.

Art. 121. Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre recommandée contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée.

Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.

Dans un délai de dix jours à dater de la réception du dossier de recours, le fonctionnaire délégué transmet :

1. au demandeur, un accusé de réception;
2. au collège des bourgmestre et échevins, une copie de l'accusé de réception;

La décision du fonctionnaire délégué est envoyée au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins dans les trente jours à dater de la réception par le fonctionnaire délégué de la lettre recommandée à la poste contenant le recours. A défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, la décision dont recours est confirmée.

Art. 123. Les permis visés aux articles 177, 118, 121, 122 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre.

Préalablement à sa décision, l'autorité de recours peut inviter le demandeur à produire des plans modificatifs et solliciter l'avis du collège des bourgmestre et échevins.

Le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale, auxquels cas les effets du rappel visé à l'article 121, alinéa 3, sont suspendus pendant quarante jours à dater de la demande de l'autorité de recours.

Obligation d'affichage.

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

Sanctions pénales.

(tous les chiffres cités sont à multiplier par 200 pour obtenir le montant actualisé de l'amende).

Art. 154. Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 100. à 300.000 francs ou d'une de ces peines seulement ceux qui :

1. exécutent les actes et les travaux visés à l'article 84 ou exécutent le lotissement d'un terrain au sens de l'article 89, sans permis préalable, postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;
2. poursuivent des actes ou le lotissement d'un terrain, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;
3. maintiennent des travaux exécutés sans permis.
4. enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans de secteur ou communaux d'aménagement, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme ou réalisent une publicité non conforme aux dispositions déterminées en exécution de l'article 4;
5. ne se conforment pas aux dispositions prévues à l'article 134 et au livre III du présent Code.

Les infractions commises à l'occasion de l'utilisation d'un terrain par le placement d'installations fixes ou mobiles peuvent être imputées à celui qui les a placées comme aussi au propriétaire qui y a consenti ou qui l'a toléré.

Toutefois, les peines sont de quinze jours à six mois d'emprisonnement et de 2.000 à 600.000 francs d'amende ou de l'une de ces peines seulement lorsque les coupables des infractions définies à l'alinéa 1^{er} sont des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations.

Les dispositions du livre I^{er} du Code pénal, sans exception du chapitre VII et de l'article 85, sont applicables auxdites infractions ainsi qu'à celles prévues aux articles 156 et 158.

RÔLE N° 15

DE
17