

Acte N°14.417
 Du 02/05/2011
 D. MFL/4839
LOTISSEMENT

L'AN DEUX MIL ONZE

Le deux mai

Devant Maître Jean-Pierre JUNGERS, notaire de résidence à FLORENVILLE.

A FLORENVILLE, en l'étude.

ONT COMPARU :



Première
Journée

SPRL JUNGERS Jean-Pierre, Notaire-0.474.768.379
 RPM ARLON

[Handwritten signatures and initials]

I. LOTISSEMENT

Lesquels comparants, désirant créer le lotissement ci-après décrit, en exécution des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ont requis le notaire soussigné de déposer au rang de ses minutes les pièces ci-après énoncées relatives au lotissement du bien ci-après décrit.

Ce qui est fait comme suit :

A. PERMIS DE LOTIR :

Et à l'instant, les comparants ont remis entre les mains du notaire soussigné, pour être annexés au présent acte :

a) le plan de lotissement dressé par la SC DION, Géomètre-Expert, Rue de Lorraine, Lischert 48, 6747 ATTERT, en date du 17/11/2009, modifié le 17/04/2010.

b) le permis de lotir délivré par la Ville de

FLORENVILLE le 17/08/2010, référence 85011/LAP3/2010.2/CP/CD/lw.

c) les prescriptions urbanistiques générales.

Ces annexes sont signées "ne varietur" par les comparants et le notaire.

B- DESCRIPTION DU BIEN CONCERNE PAR LE LOTISSEMENT:

VILLE DE FLORENVILLE, QUATRIEME DIVISION, SECTION DE LACUISINE :

Selon cadastre actuel :

- une pâture, sise en lieu-dit « Devant le Bois» cadastrée ou l'ayant été section C, numéro 3/N , pour une contenance de 24 ares 60 centiares. RC : 11,00 €.

Lotissement pour lequel DEUX (2) lots à bâtir (respectivement de 10 ares 95 centiares et de 11 ares 24 centiares tels que décrits ci-après), figurés au plan dont question ci-avant ont été autorisés.

LOTS AUTORISES :

1- Un terrain à bâtir d'une contenance de dix ares nonante-cinq centiares (10a 95ca) selon plan de division dont question ci-dessus, à front de la Rue devant le Bois, à prendre dans le bien C numéro 3/N, présentant à la voirie un développement de façade de 22 mètres.

2- Un terrain à bâtir d'une contenance de onze ares vingt-quatre centiares (11a 24ca) selon plan de division dont question ci-dessus, à front de la Rue Devant le Bois, à prendre dans le bien C numéro 3/N, présentant à la voirie un développement de façade de 22 mètres 76 centimètres.

Les lots 1' et 2' situés en zone forestière étant exclus du lotissement.

Les comparants précisent que les terrains en question se présentent au plan dont question ci-dessus comme suit :

Lot 1 présenté audit plan, d'une contenance globale de douze ares septante-trois centiares (12a 73ca) se composant d'un terrain à bâtir autorisé et d'une parcelle exclue dudit lotissement :

- Terrain à bâtir autorisé d'une contenance de

dix ares nonante-cinq centiares (10a 95ca) selon plan de division dont question ci-dessus, à front de la Rue devant le Bois, à prendre dans le bien C numéro 3/N, présentant à la voirie un développement de façade de 22 mètres.

- Outre une parcelle de terrain située en zone forestière (exclue du lotissement) d'une contenance de un are septante-huit centiares (1a 78ca) selon plan de division, figuré sous lot UN bis (1') à prendre dans le bien C numéro 3/N, situé à l'arrière du terrain à bâtir figurant sous lot 1.

Lot 2 présenté audit plan, d'une contenance globale de onze ares soixante centiares (11a 60ca) se composant d'un terrain à bâtir autorisé et d'une parcelle exclue dudit lotissement :

-Terrain à bâtir autorisé d'une contenance de onze ares vingt-quatre centiares (11a 24ca) selon plan de division dont question ci-dessus, à front de la Rue Devant le Bois, à prendre dans le bien C numéro 3/N, présentant à la voirie un développement de façade de 22 mètres 76 centimètres.

- Outre une parcelle de terrain située en zone forestière (exclue du lotissement) d'une contenance de trente-six centiares (36ca) selon plan de division, figuré sous lot DEUX bis (2') à prendre dans le bien C numéro 3/N, situé à l'arrière du terrain à bâtir figurant sous lot 2.

C.- ORIGINE DE PROPRIETE :

...



Deudisme
feuille

↩

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

D.- CONDITIONS :

conformément à la législation en vigueur.

E. CONDITIONS GENERALES:

Les futurs acquéreurs et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit des lots visés par le permis de lotir seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants, découlant tant du permis de lotir que des titres antérieurs et pour autant qu'ils soient encore d'application. Les dispositions édictées par les autorités publiques et qui sont reprises dans le permis de lotir et ses annexes (plan et prescriptions) s'imposent aux lotisseurs et aux futurs

acquéreurs en vertu de la loi, elles sont éventuellement reprises aux présentes à titre d'information.

Ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative.

Plan général du lotissement -Superficie des lots :

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites des lots vendus, seront tranchées par la SC DION, auteur des plans. Sa décision sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

Les acquéreurs devront respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général du lotissement et ses annexes.

Eau - Electricité- Egoûts- Trottoirs :

Les acquéreurs seront tenus de se raccorder, à leurs frais, aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau, et d'égouts existants. La position exacte du réseau d'eau et du réseau d'égout sera vérifiée par les futurs bâtisseurs avant tout raccordement.

Le dallage des trottoirs conformément aux directives des autorités compétentes reste à la charge des acquéreurs.

Eaux usées :

Le traitement des eaux usées se fera suivant les conditions et normes du dernier Arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires. Il sera fait application de la législation en vigueur, lors de la demande du permis d'urbanisme.

II. CESSION GRATUITE A LA COMMUNE :

En exécution des conditions du permis de lotir précité, les comparants déclarent à l'instant céder à titre gratuit à la Commune de Florenville ici intervenante et représentée par :

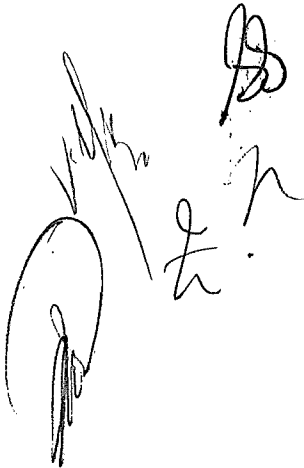
- Monsieur Richard LAMBERT, Bourgmestre, domicilié à FLORENVILLE,

- Madame STRUELENS Réjane, Secrétaire Communale, domiciliée à VIRTON,

qui déclarent accepter **pour cause d'utilité publique, conformément au permis de lotir**

troisième
feuille

e



dont question ci-dessus, le bien ci-après décrit en exécution d'une décision du Conseil Communal du 28/01/2010, dont une copie demeurera ci annexée.

COMMUNE DE FLORENVILLE - PREMIERE DIVISION- SECTION DE FLORENVILLE:

-Une emprise de terrain de treize centiares, à front de la Rue devant le Bois, à prendre en façade des lots 1 et 2, telle que figurée teintée en jaune aux plans dont question ci avant.

C. PARTAGE

ACCEPTATION - ABANDONNEMENTS

Chacun des copartageants accepte le bien faisant l'objet de son attribution et tous abandonnements sont réciproquement consentis à cet égard.

SITUATION HYPOTHECAIRE :

Les co-partageants déclarent qu'ils n'ont signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté des lots.

PRO FISCO

SOULTE

Les parties conviennent et reconnaissent que le présent partage est transactionnellement consenti et accepté sans soulte.

CONDITIONS DU PARTAGE :

Le présent partage est en outre consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes :

PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - SUBROGATION :

Les biens sont cédés sous les garanties ordinaires de droit et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées et autres droits réels généralement quelconques.

Chaque cessionnaire déclare que les biens cédés sont libres de bail et d'occupation.

Chaque cessionnaire sera à compter de ce jour seul propriétaire du bien à lui cédé et en aura la jouissance par la prise de possession réelle.

Chaque cessionnaire prendra en charge les impôts et contributions de toutes natures relatifs aux biens cédés à compter de ce jour.

Chaque cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du cédant, dans toutes les clauses et conditions figurant aux titres du cédant qu'il déclare chacun parfaitement connaître et se dispense réciproquement ainsi que le Notaire instrumentant d'en faire état aux présentes.

Les clauses et conditions y figurant s'imposeront à leurs héritiers, successeurs, ayant cause et ayants droit à quelque titre que ce soit.

DROITS ET OBLIGATIONS DES CESSIONNAIRES

Les biens sont cédés dans l'état et la situation où ils se trouvent à ce jour, avec toutes les mitoyennetés éventuelles, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, les cédants déclarant ne pas en connaître, et n'en avoir concédé personnellement aucune sauf celles résultant du permis de lotir, des prescriptions urbanistiques et de l'acte de division, quitte au cessionnaire à se prévaloir des unes et à se défendre des autres mais le tout à leurs frais risques et périls, sans intervention du cédant ni recours contre lui et sans garantie de la contenance indiquée ci-dessus, toute différence entre cette contenance et celle réelle fut-elle de plus d'un vingtième devant faire profit ou perte

quatrième et
dernière
feuille

↪

V. N. S.
S
K

pour le cessionnaire.

Le présent partage est fait sans aucune garantie même pour vices cachés du sol, du sous-sol ou des constructions.

D. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES :

I. SITUATION URBANISTIQUE

I - Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'énergie (CWATUPE, modifié par décret du 17/07/2008): art 85 :

Le Notaire JUNGERS soussigné a interrogé l'administration communale de FLORENVILLE par lettre recommandée du 28 octobre 2010, sur pied de l'article 150 du CWATUP pour satisfaire notamment aux exigences de l'article 85 du dit CWATUP.

Les lotisseurs, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire JUNGERS par l'administration communale de FLORENVILLE en date du 29 NOVEMBRE 2010, en réponse à la susdite demande, déclarent que la parcelle :

1° l'article 150 bis, § 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :

Le bien en cause :

- est situé **en partie en zone d'habitat à caractère rural** et **en partie en zone forestière** au plan de secteur du Sud Luxembourg adopté par Arrêté Royal du 27 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- est situé sur le lot n°1-2 dans le périmètre du lotissement n°2009/03 non périmé autorisé par le Collège Communal du 17/08/2010,
- est situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle,
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le bien en cause :

- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977,
- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans,

- « le bien en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré après le 01 janvier 1977 : le 17/08/2010 portant sur la création de 4 lots dont 2 bâtissables ».

A notre connaissance, le bien :

- zone d'assainissement : en partie collective et en partie autonome et en partie non concerné,
- n'est pas repris comme site à réaménager
- n'est pas situé dans « une zone inondable »,
- n'est pas concerné par l'article 136 bis du CWATUP.

A notre connaissance, toutes les charges d'urbanisme n'ont pas été exécutées (cession d'une bande de terrain et électricité)

« Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du 17 juillet 2008 visant à modifier l'article 150bis du C.W.A.T.U.P. en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme n°1, publié au Moniteur belge de ce 11 août 2008, le notaire constate 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.). »

Les lotisseurs déclarent que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ledit bien aucun des actes et travaux visés par l'article 84 paragraphe 1^o, et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2 alinéa 1^o du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine.

En outre, il est rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 paragraphes 1^o et 2^o du CWATUP à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- qu'il existe des 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;

- qu'aucun certificat de conformité urbanistique n'a été délivré relativement au bien objet des présentes.

II - Libre disposition du bien :

a) Les lotisseurs déclarent qu'à leur connaissance :

-que les biens lotis ne sont grevés d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

-n'avoir pas connaissance de ce que les biens soient concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments, sites et fouilles.

-ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins.

b) Droit de préemption prévu par les articles 175 et suivants du CWATUP (ZACC, PCA...). Les lotisseurs certifient :

1. Ne pas avoir reçu de notification de fixation de périmètre de préemption dans lequel se situeraient les biens objet des présentes.

2. Ne pas avoir connaissance de publication au moniteur belge d'un tel périmètre.

3. Constater que l'état hypothécaire levé par le notaire préalablement à la signature des présentes ne relate aucun droit de préemption sur lesdits biens.

c) Les lotisseurs déclarent qu'ils n'ont pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres "Seveso" adoptés en application de l'article 136bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du Code précité susceptible de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

III - Pollution des sols

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant de la modification de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine opérée par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols pollués, dont il résulte que

doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives au bien inscrite dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 10 du décret du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols» ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Le décret précité, quoique entré en vigueur le 6 juin 2009, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle.

Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

De plus, en application du Décret wallon, les lotisseurs déclarent :

1. ne pas avoir exercé sur les biens présentement lotis d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ces biens pouvant engendrer telle pollution;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ces mêmes biens d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements d'activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur les biens et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

IV - Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Les biens ne font 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 Règlement Général sur

la Protection de l'Environnement.

SECURITE DE L'IMMEUBLE

Dossier d'intervention ultérieure- Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Interrogés par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, les lotisseurs ont répondu de **manière négative** et ont confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'obligation, pour tout propriétaire, de 1) constituer un dossier d'intervention ultérieure contenant la description et les données techniques essentielles, notamment en matière de sécurité et de santé, des travaux qui seraient effectués à l'immeuble et 2) remettre ce dossier à toute personne susceptible d'intervenir en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs, notamment en cas de vente, location, constitution d'un droit de superficie ou d'emphytéose, apport en société (...).

Primes

A. Les lotisseurs déclarent avoir été informés par le Notaire instrumentant de la possibilité qu'offre la Région Wallonne de bénéficier de primes à la construction, rénovation, réhabilitation, etc... relativement aux biens présentement lotis.

B. Sur interrogation du notaire instrumentant, les lotisseurs déclarent n'avoir obtenu aucune aide régionale relative au bien immobilier objet de la présente cession et n'avoir pas bénéficié d'une des primes suivantes : réhabilitation, achat, construction, restructuration, logement conventionné...

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes. La transcription du plan de lotissement sera remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le Notaire.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les comparants personnes physiques font élection de domicile en leur demeure actuelle sus-indiquée, et la Commune de FLORENVILLE en la maison communale.

ETAT CIVIL- NUMERO NATIONAL:

Le Notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des comparants – personnes physiques – correspondent aux données reprises dans le registre national, la carte d'identité, le carnet de mariage. Les comparants confirment l'exactitude de ces données.

Les comparants dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans tous les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés comme de droit.

CAPACITE JURIDIQUE

Les comparants déclarent n'être frappée d'aucune restriction de leur capacité de conclure les opérations objet des présentes.

Plus spécialement, ils déclarent:

- que leur comparution ou leur état civil, domicile et leurs qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts,
- n'avoir sollicité ni obtenu un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire,
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire de leur entreprise au sens de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises,
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarée en faillite,
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur,
- ne pas faire l'objet d'une mesure de dessaisissement prise par le Président du Tribunal de Commerce.

- ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

CODE DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :

Le Notaire soussigné a donné aux comparants qui le reconnaissent lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73, paragraphe 1 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur ce les lotisseurs nous ont déclaré ne pas être assujettis à la TVA et ne point l'avoir été durant les cinq dernières années et ne pas être membre d'une unité TVA à l'exception de Madame SIMON Sylvie sous numéro 827.980.023.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture relatif au présent acte s'élève à CINQUANTE euros (50,00€), payé sur déclaration du Notaire Jean-Pierre JUNGERS.

Article 9 de la Loi de Ventôse :

En exécution de l'article 9 de la loi de Ventôse, tel que modifié par la Loi du 18 juillet 2008, Le Notaire, lorsqu'il constate désormais, lors de la rédaction d'un acte, l'existence d'intérêts «contradictoires» ou se trouve en présence «d'engagements disproportionnés», doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. En outre, le notaire doit en faire mention dans l'acte notarié. Les parties déclarent avoir été clairement informées de leurs droits en cette matière et renoncer à désigner un autre notaire ou à se faire assister par un conseil.

INTERPRETATION

En cas de contestation entre les clauses du présent acte et les clauses de conventions antérieures, éventuellement intervenues entre les parties, avec ou sans le concours du notaire soussigné, de l'accord exprès des parties, les clauses du présent acte primeront les clauses antérieures comme étant le reflet exact de leur volonté commune.

COPIE:

Les comparants déclarent avoir reçu copie du projet du présent acte antérieurement aux présentes.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture intégrale faite et commentée tant des présentes que des annexes, les comparants présents et représentée comme dit est, ont signé avec le notaire.

[Handwritten signatures]
Phélas Roussel

[Handwritten mark]

transcrit arbor
le 6/5/2014
30 t. - 06/08/2014 -
02585.

2014 153 / 04771W
Enregistré à Florenville, le cinq mai 2014
fol. 433 Fol. 08 n° 15 Rôle ~~part~~ Remise
1990 (vingt-cinq euros); lire cinq cent cinquante euros
(25,00 €) ~~de~~ *[Signature]*
(550,00 €) *[Signature]*
M. L. B. C. 151