

	Perception proposée : 50,- € Annexes : 100,- €
Réf.: FM/2220268-1	Rép. n° 11681

### ACTE DE LOTISSEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE QUATORZE SEPTEMBRE

À midi

Par devant Nous, **Maître Jean-Didier GYSELINCK**, notaire à Bruxelles.  
ONT COMPARU

\$

#### PROCURATION

Ici représentés par Monsieur GILBERT de CAUWER Alban Philippe Eugène Etienne, collaborateur du notaire soussigné et faisant élection en l'étude, aux termes de l'acte de procuration reçu par le notaire Jean-Didier Gyselinck, soussigné, le 13 septembre 2023. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après dénommés « les comparants »

Lesquels conformément à l'article 4.2.16 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, nous ont requis de dresser authentiquement comme suit l'acte de lotissement d'un bien sis à Wemmel, Henri de Molstraat, dont ils sont propriétaires, après nous avoir exposé ce qui suit:

#### I. EXPOSE PREALABLE

##### A. Description des biens

Les comparants sont propriétaires des biens ci-après décrits :

##### Commune de Wemmel – deuxième division

1) Une parcelle de terrain sise Henri de Molstraat numéro 7, y développant selon titre une façade de 6 mètres 50 centimètres, cadastrée selon ancien titre section B partie des numéros 405 b et 406 pour une contenance selon mesurage y relaté d'un are cinquante-six centiares (1a 56ca), selon titre section B numéro 406 F 2 pour la même contenance et selon extrait cadastral récent section B numéro 0406F2P0000 pour la même contenance.

2) Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Henri de Molstraat numéro 5, cadastrée suivant titre section B numéro 406K pour une contenance d'un are dix-sept centiares (1a 17Ca) et selon extrait cadastral récent section B numéro 0406SP0000 pour la même contenance.

##### B. Origine de propriété

\$

##### C. Permis d'environnement pour le lotissement de sols

Les comparants déclarent que le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Wemmel ont délivré un permis d'environnement pour le lotissement de sols en date du 20 juillet 2023 sous la référence « A/1.2023 » ayant pour objet de créer un lot unique, à savoir une parcelle de terrain à bâtir, correspondant à la parcelle prédécrite sub 1).

#### II. ACTE DE LOTISSEMENT

Conformément au permis d'environnement pour le lotissement des sols susmentionné, les biens immobiliers prédécrits sont divisés comme suit :

Le lot 1 étant une parcelle de terrain à bâtir, situé à Wemmel, Henri de Molstraat 7, cadastrée section B numéro 0406F2P0000, ayant une superficie approximative d'après plan de lotissement d'un are quarante-cinq centiares (1a 45ca).

Il est précisé ici que la superficie du lot 1 n'est donnée ici qu'à titre purement indicatif.

Les biens immobiliers prédécrits restants, ne sont pas inclus dans ce lotissement.

### **III. ANNEXES AU PRESENT ACTE**

Les comparants ont transmis au notaire soussigné les pièces sous-mentionnées pour rester annexées à cet acte, après avoir été signées « ne varietur » par les comparants et le notaire soussigné, et pour faire partie intégrante de l'acte, formant ainsi un seul ensemble reconnu comme acte authentique :

a) le permis d'environnement pour le lotissement de sols mentionnant les prescriptions urbanistiques, octroyé par le Collège des Bourgmestres et Échevins de la commune de Wemmel, le 20 juillet 2023 portant le numéro de dossier « A/1.2023 ».

b) le plan de lotissement approuvé par la Commune et établi par le Bureau de Géomètres-Experts PLAN-PLUS, à 1730 Asse, Mollestraat, 4 ;

c) l'attestation délivrée le 14 septembre 2023 par le Collège des Bourgmestres et Échevins de la commune de Wemmel aux termes de laquelle il est confirmé que les comparants, en qualité de lotisseurs, ont rempli toutes les conditions/charges de lotissement imposées.

Ces annexes et l'acte de lotissement seront transcrits au Bureau Sécurité Juridique compétent, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Les comparants déclarent que le plan de lotissement est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **22662/10285** et qu'il n'a plus été modifié depuis.

Ce plan demeurera ci-annexé, après avoir été signé ne varietur par les comparants et le notaire soussigné, mais est exempté des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement, ainsi que de la formalité de transcription en vertu de l'article 1, alinéa 4 de la loi Hypothécaire, à la demande des comparants.

### **IV. SITUATION ADMINISTRATIVE**

#### **A. Attestation du sol**

Les comparants déclarent avoir été informés des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le bien prédécrit (articles 58 et 59 VLAREBO).

Le notaire déclare qu'il n'est pas non plus apparu de ses recherches qu'un établissement à risque est ou était établi sur le bien prédécrit.

L'OVAM (Société publique des Déchets pour la Région flamande) a délivré le 4 août 2023 l'attestation du sol ayant rapport au bien prédécrit, dont le contenu est le suivant:

“ 2. *INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## **2.0 EXTRA INFORMATIE :**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijkomende no-regret maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

### **2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

### **2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

### **2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

## **3. OPMERKINGEN**

*1. Voor meer informatie : [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kan u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*

Les comparants déclarent ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol, pouvant provoquer du préjudice au futur acquéreur ou à des tiers ou pouvant entraîner une obligation d'assainissement, des limitations d'exploitation ou d'usage ou d'autres mesures que les autorités pourraient imposer en la matière.

## **B. Situation urbanistique**

Conformément à l'article 5.2.1. du Code, le notaire mentionne et informe tel qu'il ressort 1° de l'extrait urbanistique daté du **23 août 2023**, 2° des déclarations des comparants et 3° du certificat hypothécaire que :

1. pour le bien, pour autant qu'il soit connu, aucun permis de bâtir/permis d'urbanisme/permis d'environnement pour actes urbanistiques n'a été délivré **à l'exception** du permis de régularisation délivré par la Commune de Wemmel le 17 août 2023 sous la référence « 76/2023 ».

2. l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans, est la suivante : **woongebieden** ;

3. que le bien immeuble ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure qui est en cours pour l'imposition de cette mesure ;

4. le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption prévu à l'article 2.4.1. du Code et n'est pas grevé d'un droit de préemption prévu à l'article 34 du Décret du 25 avril 2014 concernant les projets complexes ;

5. aucun permis de lotir/ permis d'environnement pour le lotissement de sols ne s'applique au bien, **à l'exception** du permis d'environnement pour le lotissement de sols précité octroyé par le Collège des Bourgmestres et Échevins de la commune de Wemmel, le 20 juillet 2023 portant le numéro de dossier « A/1.2023 » ;

6. le bien ne fait pas l'objet d'une désignation des zones qui en vertu de l'article 5.6.8 du Code flamand de l'aménagement du territoire ont été répertoriées comme zones d'espace ouvert vulnérables du point de vue de l'eau ;

7. le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

Les comparants déclarent avoir reçu copie dudit extrait.

Les comparants déclarent que le notaire les a informés des dispositions de l'article 4.2.1. du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, lequel article énumère les travaux, opérations et modifications soumis à l'octroi de permis.

Le notaire attire l'attention des comparants sur le fait que, dans certains cas, l'obligation de demande d'un permis est remplacée par une déclaration obligatoire des actes au Collège des bourgmestre et échevins.

#### **V. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.**

Les prescriptions urbanistiques sont reprises dans le permis d'environnement pour le lotissement de sols formant un ensemble avec le plan de lotissement et étant annexés au présent acte.

Il est explicitement prévu que les prescriptions urbanistiques et les dispositions du permis d'environnement pour le lotissement de sols reprises dans l'acte de lotissement n'aient pas le statut de servitudes de droit privé, de sorte qu'il ne faut pas demander l'accord de tous les propriétaires d'une parcelle du lotissement lors de la modification de ces dispositions, et que ces dispositions peuvent toutefois être modifiées en obtenant une modification du permis d'environnement pour le lotissement de sols conformément aux dispositions du Code flamand de l'aménagement du territoire ou conformément aux dispositions qui s'appliqueront dans le futur à la modification du permis d'environnement pour le lotissement de sols.

Il est fait observer que le permis d'environnement pour le lotissement de sols du 20 juillet 2023, dispose notamment ce qui suit textuellement reproduit :

« (...)

#### **Besluit**

#### **Artikel 1**

De aanvraag tot omgevingsvergunning voor het creëren van 1 bouwlot wordt vergund met volgende voorwaarden:

- Opvolgen van het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 31 mei 2023
- Opvolgen van het advies van **Farys** afgeleverd op 28 juni 2023
- Opvolgen van het advies van **TELENET** afgeleverd op 2 juni 2023
- Opvolgen van het advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 10 juli 2023
  
- **De voorschriften van het gemeentelijk RUP Woonlagen en de Algemene Stedenbouwkundige Verordening dienen opgevolgd te worden ter vervanging van de voorgelegde.**
  
- De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:
  - 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
  - 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.
- Het attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

**Artikel 2**

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

- Ester Vanderstraeten
- PLAN +
- Fluvius System Operator
- Farys
- TELENET - NIET GEBRUIKEN
- PROXIMUS

(...) »

### **VI. CONDITIONS DE LOTISSEMENT**

1) Le sol sera cédé selon toutes les prescriptions des autorités reprises dans le permis d'environnement pour le lotissement de sols et ses annexes, et qui engagent les comparants autant que les propriétaires futurs. Les propriétaires futurs seront tenus d'observer toutes les prescriptions urbanistiques en vigueur.

2) Tous les litiges qui pourront être soulevés quant à la superficie et aux séparations communes des lots, seront réglés par la personne qui a réalisé le plan de mesurage. Cette personne agira en tant qu'arbitre conformément aux articles 1676 et suivants du Code judiciaire. Sa décision sera contraignante pour toutes les parties et non susceptible de recours.

3) Le sol prescrit sera cédé libre du droit du fonds dissocié de manière à ce qu'il soit considéré comme s'il n'avait jamais appartenu à un seul et même propriétaire. Toutes les clôtures entre les lots devront être placées sur la ligne de démarcation.

Les comparants ne peuvent jamais être sollicité pour placer des barrières ou des clôtures.

4) Le raccordement aux canalisations des équipements publics d'intérêt général seront à charge des acquéreurs.

### **VII. FORCE OBLIGATOIRE DE L'ACTE DE LOTISSEMENT ET SES ANNEXES POUR LES ACQUÉREURS FUTURS**

L'acquéreur d'un droit de propriété, d'un droit réel ou d'un droit personnel concernant le lot du lotissement et ses ayants droit sont solidairement et indivisiblement tenus de garantir le respect et l'application des dispositions reprises dans l'acte de lotissement et ses annexes, pour autant que ces prescriptions ne soient pas modifiées plus tard de manière valable. Chaque acquéreur et ses ayants droit sont tenus d'imposer au nouvel acquéreur le respect et l'application de l'acte de lotissement et de ses annexes en cas d'aliénation, de transfert ou constitution d'un droit de propriété, d'un droit réel ou personnel concernant un lot du lotissement.

### **VIII. SERVITUDES.**

Les comparants déclarent, à leur connaissance, qu'aucune servitude légale ou conventionnelle ne ressort des titres de propriété, ni qu'aucune servitude relative aux biens concernés n'a été constituée par son intermédiaire ou avec sa collaboration, à l'exception de ce qui est littéralement repris dans l'acte préventé reçu par le notaire Didier Gyselinck, alors à Bruxelles, à l'intervention du notaire Micheline Bellefontaine-Struyf, alors à Bruxelles, le 23 avril 1996:

*« A cet égard, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées dans le titre de propriété des époux*

*Slagmuyllder-Evenepoel dont question dans l'origine de propriété et littéralement reproduites comme suit :*

*« Conditions*

*Les acquéreurs devront le cas échéant se conformer aux lois, règlement et usages relatifs à l'écoulement des eaux pluviales et ménagères ainsi qu'en ce qui concerne toutes autres servitudes en général.*

*Ils seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs concernant la mitoyenneté des murs, clôtures et haies vers les propriétés limitrophes.*

*Les limites ne sont pas garanties aux endroits dépourvus de bornes, ni à front des chemins.*

*Les acquéreurs devront pour ce qui concerne les constructions, alignements, nivellements, accès aux égouts, zones de recul, cessions éventuelles, voirie, trottoirs et tous autres rapports, se conformer aux prescriptions des autorités compétentes et réclamer les autorisations nécessaires, le tout sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, et devront payer toutes taxes réclamées à ce sujet à compter de ce jour.*

*En ce qui concerne l'exécution des travaux de voirie pour le compte de la Commune de Wemmel, ceux-ci sont à charge des acquéreurs à compter de ce jour » ».*

## **IX. DISPOSITIONS FINALES**

### **A. Frais**

Les frais du présent acte sont supportés par les comparants.

### **B. Dispense d'inscription d'office**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée par les comparants de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

### **C. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent élire domicile en leur demeure ci-avant indiquée.

### **D. Confirmation et certification de l'identité**

- Conformément l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire soussigné confirme les noms, prénoms et le domicile des comparants qui signent l'acte au vu de leur carte d'identité.

- Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des comparants correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les comparants confirment l'exactitude de ces données.

### **E. Droits d'écriture (code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

### **F. Expédition de l'acte.**

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via [www.naban.be](http://www.naban.be), soit via [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes). Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postal ou par voie électronique.

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot)

qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande.

Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte le 11 septembre 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, Notaire.