

19 FEVRIER 2014

031-T-24/02/2014-01841

R 1313

2976
2976

ACTE DE
Division

✓ L'AN DEUX MILLE QUATORZE.
LE DIX NEUF FEVRIER.
Par devant Maître Nathalie COMPERE, notaire à Rochefort.

A COMPARU

La société coopérative à responsabilité limitée



I .EXPOSE

1. Désignation du bien

COMMUNE DE HAVELANGE, quatrième division, MEAN, article 602

Une pâture située au lieu-dit "Au Spinay", à front de la rue de Spa, cadastrée section A numéro 270x2 d'une contenance totale de un hectare trente-quatre ares vingt centiares tenant ou ayant tenu, outre à ladite rue, à Losfeld-Lamsoul, Quidbach, Cornet, les consorts Bontemps, Robijns-Defays, Dethier, Defays, Gobert, Gilet, Boutet-Maquet et Orban.

Dont à déduire les biens à céder gratuitement à la Commune de Havelange, étant :

Une emprise de six ares à prendre dans le bien cadastré section A numéro 270X2 étant un espace vert repris sous le lot 11 du lotissement.

Les parkings et la voirie desservant le lotissement repris en teinte grise au plan de lotissement ci-annexé étant le solde de la parcelle déduction faite des neuf lots de terrains à bâtir privés.

Et dont à déduire le lot 10 de vingt-huit centiares vendu à ... suivant acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-sept janvier deux mil quatorze.

Premier feuillet

Handwritten signature and initials.

2 plans.

lotissement.

Rôle n°
Pages n°

Handwritten signature and the number 1.

2. Origine de propriété (trentenaire)

3. projet de lotissement

Projetant de mettre en valeur le bien prédécrit la comparante a fait établir un dossier de demande de permis de lotir par le géomètre expert immobilier, Monsieur Vivian MARECHAL.

La demande de permis de lotir, ainsi que le plan de division dudit lotissement et les prescriptions urbanistiques relatives au projet de lotissement ont été déposés contre récépissé à l'administration communale de la Commune de Havelange le premier octobre deux mille quatre.

4. Permis de lotir

4.1. Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Havelange a autorisé le lotissement du bien prédécrit aux termes d'une délibération en date du dix-sept mai deux mil cinq et du vingt-huit mars deux mil douze, laquelle a été notifiée au comparant et demeurera ci-annexée.

4.2. L'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué demeurera ci-annexé.

4.3. En outre, le Collège communal de ladite commune s'est prononcé sur la question des voiries aux termes d'une délibération du trente janvier deux mil quatorze, dont un extrait du procès-verbal demeurera ci-annexé.

5. Exécution des charges du lotissement

Il résulte d'un certificat délivré par le Collège communal de Havelange daté du six février deux mil quatorze, que :

- les travaux et charges du lotissement imposés par le permis de lotir précité ont été exécutés ou cautionnés.

II. ACTE DE DIVISION

Le permis de lotir précité autorise la division du bien prédécrit à l'exposé qui précède en onze lots, dont deux à céder

Rôle n°

1

Page n°

2

~~A~~₂

gratuitement ou non comme dit ci-après.

Le nombre et la dimension de ces lots ont été déterminés aux termes d'un plan dressé par Monsieur Vivian MARECHAL, géomètre expert immobilier à Marche, auteur du projet de lotissement, précité, en date du vingt-trois août deux mil dix et vingt-neuf août deux mil douze.

Tous ci-après décrits :

- Lot un (1) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après le plan de division dix ares trente-trois centiares.
- Lot deux (2) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan de division neuf ares quarante-cinq centiares.
- Lot trois (3) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, treize ares quatre-vingts centiares.
- Lot quatre (4) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, treize ares quatorze centiares.
- Lot cinq (5) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, quatorze ares septante-trois centiares.
- Lot six (6) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, seize ares neuf centiares.
- Lot sept (7) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, quinze ares vingt-cinq centiares.
- Lot huit (8) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, quinze ares quarante-cinq centiares.
- Lot neuf (9) une parcelle de terrain à bâtir contenant d'après ledit plan, treize ares quarante-cinq centiares.
- Lot dix (10) une parcelle de vingt-huit centiares réservée au placement d'une cabine de distribution à céder à IDEG.
- Lot onze (11) une parcelle de six ares destinée à un espace vert à céder gratuitement à la Commune de Havelange en même temps que les voiries.

La référence de la pré-cadastration est le 91087/10032.

III. CHARGES DU LOTISSEMENT

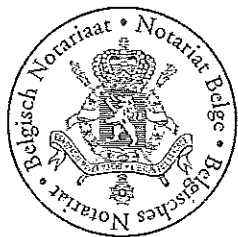
Les charges du lotissement sont comprises tant dans le permis de lotir, le plan de mesurage et le cahier des prescriptions urbanistiques imposées par les autorités publiques, que dans les conditions générales ci-après décrites.

1. PRESCRIPTIONS DES AUTORITES PUBLIQUES

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis de lotir, le plan de mesurage et le cahier des prescriptions urbanistiques.

Elles s'imposent au titulaire du permis de lotir et aux acquéreurs des lots en vertu de la loi.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis de lotir, les acquéreurs des lots et leurs



*deuxième & dernier
feuille*

Rôle n°

2

Page n°

1

ayants droit, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes.

Ces prescriptions sont de nature administrative elles peuvent 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 matière d'aménagement du territoire.

2. PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES

2.1. 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.

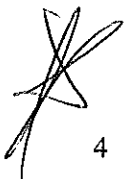
Elles seront exécutées par les acquéreurs sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention du lotisseur à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions. Les acquéreurs seront aussi sans recours contre le lotisseur à raison 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 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

Rôle n° 2

Page n° 2



4

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.

2.2. Modification.

Le titulaire du permis de lotir se réserve le droit de compléter, de modifier ou d'accorder des dérogations particulières aux prescriptions conventionnelles ci-après stipulées. En outre, il 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.

3.1. Superficie des lots : La superficie des lots sera déterminée pour chacun d'eux avec exactitude, aux frais de l'acquéreur, par un mesurage et bornage lors de la vente, sauf convention contraire.

Rôle n°

3

Page n°

1

~~5~~

Les contenances indiquées au plan général de lotissement sont approximatives.

3.2. Plan général de 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.

3.3. Autorisation de bâtir

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme conformément aux prescriptions en la matière.

Les terrains objets des présentes ne sont grevés d'aucune obligation de bâtir. Il est cependant fait observer aux acquéreurs que l'administration communale est autorisée, aux termes des dispositions légales, à percevoir une taxe annuelle sur les terrains non bâtis compris dans un lotissement.

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

3.4. Servitude

Le comparant déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe.

3.5. Suppression des servitudes du père de famille

Toutes les servitudes éventuellement établies par destination du père de famille sont supprimées.

3.6. Occupation du sol

Le comparant déclare que "LE BIEN" ci-dessus désigné est libre de tout droit de bail et de toute occupation.

IV. ANNEXE DE PIÈCES

Le comparant a remis entre les mains du notaire soussigné, pour demeurer annexés au présent acte et être transcrits ou déposés au bureau des hypothèques de Dinant.

1. Une copie conforme du permis de lotir délivré le vingt-huit mars deux mil douze par le Collège Communal d'Havelange ;
2. Un exemplaire du plan de lotissement mieux décrit ci-dessus
3. les annexes au permis de lotir, à savoir
 - 3.1. les prescriptions urbanistiques ;
 - 3.2. un certificat délivré par le Collège Communal du six février 2014, relatif à l'exécution ou à la garantie des travaux et des charges du lotissement.

V. DISPOSITIONS DIVERSES

FRAIS

Chaque acquéreur supportera en sus de son prix d'acquisition, une quote-part forfaitaire de cinq cents euros (500) des frais de

y hors TVA soit
Sixcent cinquante euros TVA
Remise Opposé

Rôle n°

3

Pages n°

2


6

mesurage et de bornage du lotissement, ainsi qu'une quote-part dans les frais, droits et honoraires du présent acte de division. Ces quotes-parts seront déterminées dans l'acte de vente.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

disp Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes. -

3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, la comparante fait élection de domicile en son siège ci-dessus indiqué.

4. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude de la dénomination de la comparante telle qu'énoncée ci-dessus.

Chacun des comparants présent ou représenté comme dit est, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DONT ACTE

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Et lecture faite, la comparante représentée comme dit a signé avec nous, notaire.

Rôle n°

4

Page n°

1

HAVELANGE
ATTESTATION DE FIN DES TRAVAUX EN VUE DE LA MISE EN
VENTE DES LOTS

Selon l'article 95 du CWATUPE

Le collège Communal en date du 30/01/2014 certifie que

l'_____ propriétaire du bien sis à front de la route de Spa à 5372 MEAN, cadastré ou l'ayant été 4^{ième} division, MEAN, section A, 270 x2 a terminé partiellement les travaux d'équipement dans le cadre des suites du permis de lotir autorisé par le Collège en date du 28/03/2012 et qui porte la réf PL80.

Et ce tel qu'attesté par :

1. Le PV de la réunion qui s'est déroulée le 07/01/2014 en vue de la réception des travaux visant à la réalisation des charges d'urbanisme imposées dans le permis de lotir.
2. l'IDEG, construction de la cabine, mise en service du réseau électrique et de l'éclairage public, attestation du 04/10/2013.
3. AIEC, copie de la facture n°20100063 du 19/10/2010.
4. L'attestation datée du 03/02/2014 de Maître Nathalie COMPERE, rue de Prehyr n°3 à 5580 ROCHEFORT relative à l'engagement de réserve d'un lot comme garantie de finalisation des travaux tel que repris dans les remarques du PV de réception du 07/01/2014.

Au vu de ce qui précède, les travaux et charges imposées ayant été effectués partiellement (et ce suivant les termes du PV de réunion du 07/01/2014) avec cautionnement pour le reste.

Il est donc possible de procéder à la division autorisée par le permis de lotir ainsi qu'à la mise en vente des lots.

Fait à Havelange le 06/02/2014

PAR LE COLLEGE,

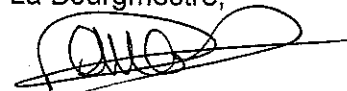
La Directrice générale,



F. MANDERSCHIED



La Bourgmestre,



N. DEMANET

Rôle n° 4

Pagen° 2

