

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le dix-neuf juin

Par devant Maître Renaud CHAUVIN, notaire à la résidence de Verviers (second canton), soussigné.

ONT COMPARU

D'une part:

[on omet]

Ci-après dénommés : "**le comparant**".

Le comparant, en application de l'article D.IV.101 du Code du développement territorial (CoDT), Nous a requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de division des lots à créer sur le bien suivant, en vertu du permis d'urbanisation dont question ci-dessous :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le comparant déclare être seul propriétaire du bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE JALHAY - Deuxième division - SART-LEZ-SPA

Un terrain, sis en lieudit « Cokaifagne », cadastré section B numéro 2907M23P0000, pour une contenance de cinq mille dix-neuf mètres carrés (5.019 m²).

Revenu cadastral : vingt-sept euros (27 EUR).

Description au dernier titre transcrit :

« 2. *COMMUNE DE JALHAY, deuxième division Sart, article 04288 de la matrice cadastrale :*

a) *Une pâture sise en lieudit « Cokaifagne », cadastrée ou l'ayant été section B numéro 2907 M 23, pour une contenance de cinq mille dix-neuf mètres carrés (5.019 m²) ; revenu cadastral : vingt-sept euros (27 EUR). »*

ORIGINE DE PROPRIETE

[on omet]

CONDITIONS SPECIALES

Le comparant déclare, qu'à sa connaissance et à l'exception de ce qu'il est dit ci-après, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien objet des présentes et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acte reçu par Maître Armand FASSIN, alors notaire à Spa, le 21 mars 1967, dont question ci-avant à l'origine de propriété, contient des clauses spéciales, dont le comparant déclare qu'elles ne sont plus d'actualité, vu le permis d'urbanisme délivré, et dispense dès lors le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

OCCUPATION

Le comparant déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation et que, par conséquent, nul ne peut se prévaloir d'un bail à ferme ou d'un droit d'occupation quelconque et qu'en outre le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de préférence au profit de qui que ce soit.

STATUT ADMINISTRATIF SIMPLIFIÉ

Le comparant déclare à propos de l'ensemble immobilier qu'en sus du permis d'urbanisation dont question aux présentes :

1) Urbanisme :

Le notaire instrumentant a interrogé l'administration communale concernée afin d'obtenir tous renseignements urbanistiques utiles.

La Commune de Jalhay a répondu à cette demande par courrier du 9 janvier 2024, lequel stipule notamment ce qui suit :

« *Objet: Renseignement urbanistique*

sis à Sart, Station,

Division cad. sect. : B – n° 2907M23

Propriétaires [on omet]

Maître,

Comme suite à votre demande dont les références sont citées sous rubrique, veuillez trouver, ci-après, les renseignements sollicités :

- *Affectation au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par l'A.R. du 23/01/1979 :*

zone linéaire d'habitat à caractère rural sur une profondeur de +/- 25 m par rapport au bord de la route, le reste en zone forestière

- *Bien repris à l'intérieur*

d'un périmètre n° 2 de la charte communale de l'urbanisme

[on omet]

d'un permis de lotir

délivré à : SCHUL (2/2013) - le 09/01/2014 - lot : 1 à 4

Réf. : 161/261/ RC/ RV - portant sur la création de 4 lots

Modifié le(s) néant

[on omet]

d'un périmètre d'intérêt paysager (pour la zone forestière)

[on omet]

dans le périmètre du parc Naturel Hautes-Fagnes-Eifel

[on omet]

d'une zone d'assainissement autonome au PASH

et qui est situé dans une des zones faiblement habitée qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle

[on omet]

de la zone de surveillance (zone III) pour la protection des eaux de Spa et environs

- *A fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent délivré à :*

Madame VERBEEREN Louise –

le 22/10/2015 – réf. 8201500064/4053

pour l'abattage d'un arbre remarquable

- *A fait l'objet d'une déclaration urbanistique récente délivrée à :*

Néant

- *A fait l'objet d'un permis unique récent délivré à :*

Néant

- *A fait l'objet d'un permis d'environnement récent délivré à :*

Néant

- *A fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré à :*

Néant

- *A fait l'objet d'une division de bien délivré à :*

Néant

- *Le bien se situe le long :*

d'une voirie de desserte communale

chemin vicinal n° néant

plan d'alignement du néant

revêtement en néant, d'une largeur néant

- *Le bien se situe le long :*

d'une voirie de desserte régionale n° N640

pour connaître l'alignement imposé, veuillez consulter la DGO1,

Direction des Routes et bâtiments, rue Xhavée, 62, 4800 VERVIERS.

[on omet]

- *Le bien / La voirie est pourvu d'une alimentation en :*

Eau, raccordement équipé

Electricité, raccordement équipé

Téléphone / Communication, raccordement équipé

Service Incendie, aménagement équipé

Conduite de gaz, diamètre 110 non équipé

Les informations conformes aux prescriptions de l'article D.IV.97 du Code de Développement territorial, qui sont indiquées, font partie intégrante de la présente.

L'existence d'un certificat de performance énergétique délivré pour le bien en cause n'a pu être déterminée en l'absence de la liste prévue par le législateur.

Pour ce qui concerne les montants éventuellement dus par vos clients à la Commune, nous vous saurions gré de prendre contact avec le Directeur financier conformément à l'article 12 de la loi du 27/12/1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales avec référence à l'article 433 du C.I.R. 1992.

Les informations transmises ci-dessus sont données sur base des éléments en notre possession.

De plus, étant donné que nous ne visitons pas les biens pour vérifier la conformité des actes et travaux réalisés, les informations transmises ne reprennent que les infractions constatées.

Les frais éventuels de renforcement, d'extension ou de modification des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de télédistribution et de téléphone ainsi que l'aménagement des abords et accès au domaine public, seront à charge du constructeur. »

Le comparant déclare avoir reçu une copie de cette lettre et en avoir pris connaissance. Il dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

2) État du sol :

- il ne comporte pas d'activité polluante ou à risque et n'a pas connaissance de ce que de telles activités aient été menées sur l'ensemble immobilier dans le passé,
- il n'a fait l'objet, a) en termes d'investigation, d'aucune étude d'orientation/de caractérisation/combinée, b) en termes d'évaluation, d'aucune étude de risque, c) en termes de traitement, d'aucun projet d'assainissement.
- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 28 décembre 2023, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : Non
Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le comparant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Enfin, le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

I. FORMALITÉS PRÉALABLES AUX CESSIONS

1. INTERDICTION GÉNÉRALE

Pour rappel, en vertu de l'article D.IV.74., à moins d'une exception dûment prévue dans le permis, aucun des actes juridiques visés à l'article D.IV.2, § 1er, alinéa 3, du même Code ne peut intervenir, tant que les charges d'urbanisme ou de voirie (ouverture de nouvelles voies de communication, modification du tracé de voies de communication communales existantes, élargissement ou suppression de celles-ci) n'ont pas été exécutées et cette exécution dûment constatée ou à défaut, si l'autorité consent à cette faculté, tant qu'une garantie nécessaire n'a pas été constituée.

En l'espèce, le permis n'a prévu aucune exception au principe.

2. PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal de la Commune de Jalhay a délivré par délibération du 9 janvier 2014 le permis d'urbanisme de construction groupée (PUCG) ayant pour objet l'urbanisation du terrain en quatre lots.

Le dispositif de cette délibération s'énonce littéralement comme suit :

« *Décide :*

(1) Article 1er, - Le permis d'urbanisation sollicité par M. Schul est octroyé pour la réalisation de 4 lots. .

(5) Le titulaire du permis devra :

(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par le Collège communal reproduites ci-dessus; .

2° - tous les frais relatifs à l'équipement en électricité, télédistribution, les conditions imposées par le Service régional d'Incendie, le service des Eaux Souterraines, Belgacom et les conditions reprises dans l'avis BRA 621 du SPW, Direction des Routes du 26/06/2013 seront de stricte application. .

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours. »

II. DIVISION

Le comparant déclare opérer par la présente, la division du bien susdécrit en lots quatre (4) lots savoir :

- Une parcelle de terrain à bâtir formant le **lot numéroté UN**, d'une contenance approximative de mille deux cent cinquante-trois cinq (1.253 m²) ;

Suite à la procédure de demande d'identification cadastrale préalable, le bien est actuellement cadastré sous la dénomination « LOT 1 » et l'ID parcelle « 63068 B 2907 D29 P0000 ».

- Une parcelle de terrain à bâtir formant le **lot numéroté DEUX**, d'une approximative de mille deux cent cinquante-cinq (1.257 m²) ;

Suite à la procédure de demande d'identification cadastrale préalable, le bien est actuellement cadastré sous la dénomination « LOT 2 » et l'ID parcelle « 63068 B 2907 E29 P0000 ».

- Une parcelle de terrain à bâtir formant le **lot numéroté TROIS**, d'une approximative de mille deux cent soixante-deux (1.262 m²) ;

Suite à la procédure de demande d'identification cadastrale préalable, le bien est actuellement cadastré sous la dénomination « LOT 3 » et l'ID parcelle « 63068 B 2907 F29 P0000 ».

- Une parcelle de terrain à bâtir formant le **lot numéroté QUATRE**, d'une approximative de mille deux cent septante-trois (1.273 m²) ;

Suite à la procédure de demande d'identification cadastrale préalable, le bien est actuellement cadastré sous la dénomination « LOT 4 » et l'ID parcelle « 63068 B 2907 G29 P0000 ».

Tels que ces lots sont repris au plan de situation et au plan de mesurage dont question ci-après, dressés par le géomètre-expert Jean-François LEMPEREZ, pour le bureau d'expertise et de topographie GEOPRO, à Saint-Vith, le 20 février 2024, dont question ci-avant.

Il est entendu que les superficies et dimensions des lots telles qu'indiquées ci-dessus et audit plan de situation sont données à titre simplement indicatif, sans garantie et engagement du lotisseur, chacun des lots devant faire l'objet lors de la vente d'un mesurage et d'un bornage par le géomètre susvanté, désigné par le lotisseur.

Ce plan est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 63068/10659 ; le comparant déclare que ce plan n'a plus été modifié.

Ce plan visé *ne varietur* par le comparant et nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux

hypothèques. Le comparant demande l'application de l'article 26, 3^e alinéa, 2^o du Code des Droits d'Enregistrement et de l'article 1, 4^e alinéa de la Loi Hypothécaire.

L'Ensemble immobilier fait l'objet du permis d'urbanisation qui le couvre entièrement.

III. PERMIS D'URBANISATION ET DEPOTS

Lesdits biens ont fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré en date du 9 janvier 2014 par le Collège communal de Jalhay.

A l'instant, le comparant nous a déposé pour être annexés aux présentes :

1. la décision d'octroi d'un permis d'urbanisation délivrée le 9 janvier 2014 ;
2. le cahier des charges des prescriptions urbanistiques ;
3. le plan du lotissement, dressé par le géomètre-expert Jean-François LEMPEREZ, précité, le 20 février 2024 ;
4. le certificat visé par l'article D.IV.74 du CoDT délivré par le Collège communal de Jalhay, le 24 mars 2016, attestant que les conditions et charges d'urbanisme ont bien été exécutées ;
5. Une copie des renseignements urbanistiques émis par la Commune Jalhay le 9 janvier 2024 ;
6. L'extrait de la Banque de Donnée de l'Etat des sols daté du 28 décembre 2023.

Lesdits documents seront transcrits avec une expédition des présentes.

Déclaration d'information à propos de la péremption

Sans préjudice des effets attachés à un éventuel phasage, sont rappelées les conséquences du principe de l'automatisme de la péremption des permis d'urbanisation, en l'absence d'exécution des travaux de voirie et/ou charges d'urbanisme avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis.

IV. CONDITIONS ET CHARGES DU PERMIS

Les impositions du permis sont reprises aux présentes à titre d'information à destination des futurs propriétaires des différents lots.

1. Conditions imposées par les pouvoirs publics

Le présent lotissement est soumis à toutes les conditions reprises aux prescriptions urbanistiques et au permis d'urbanisation et ses annexes ci-avant visées.

Ces conditions sont de nature administrative et doivent être respectées par le lotisseur et par les acquéreurs des lots, dans la mesure où ils sont concernés et pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes.

2. Publicité

Toute publicité autre que celle relative à la vente ou la location des biens compris dans le lotissement est interdite.

Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés (2m²), ceux relatifs aux opérations subséquentes un mètre carré (1m²). Leurs forme et couleur conserveront le caractère de calme et discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

Une enseigne mentionnant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée à l'entrée de la parcelle ou de l'habitation mais ne pourra dépasser six décimètres carrés de superficie.

3. Charges complémentaires

Le comparant se réserve le droit d'imposer aux acquéreurs des lots, au moment de la vente, toute obligation complémentaire particulière pour autant qu'elle ne soit pas contraire au permis de lotir ou à ses annexes.

4. Affectation spéciale des lots

Conformément à l'article 7 des prescriptions urbanistiques, l'urbanisation du bien est exclusivement réservée au logement.

Les constructions à usage de professions libérales, de petits commerces de services, ou de toutes autres activités respectant le bon aménagement des lieux et compatibles avec la destination de la zone sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas quarante pour cent de la superficie habitable.

5. Superficie des lots

La superficie des lots sera déterminée pour chacun d'eux avec exactitude, aux frais de la partie acquéreuse, par un mesurage lors de la vente, sauf convention contraire. Les superficies indiquées au plan général de lotissement sont approximatives.

6. Plan général du lotissement

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

7. Autorisation de bâtir

Chaque partie acquéreuse fera son affaire personnelle de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme conformément aux prescriptions en la matière et aux conditions du cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques régissant ledit lotissement.

Les parcelles de terrains, objets des présentes ne sont grevées 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.

8. Conditions particulières

Lors de la réalisation des travaux, la partie acquéreuse d'un lot devra expressément respecter les travaux d'infrastructures réalisés par le lotisseur au niveau des voiries et abords des terrains.

La partie acquéreuse de lots s'obligera à imposer ce respect à ses entrepreneurs et sous-traitants.

Tout dommage créé ou toute dégradation de la voirie et des bordures devant être réparé par la personne ayant endommagé ces parties de voirie ou abords du terrain vendu. Un état des lieux sera réalisé par le propriétaire de la voirie avant réalisation de tout travail à la parcelle vendue.

Aucun dépôt de terre ne pourra être fait sur les terrains voisins ou sur la voirie existante durant les travaux de construction.

9. Frais

Outre les frais ordinaires d'acquisition, l'acquéreur de tout lot devra payer, lors de l'acte authentique d'achat, une somme forfaitaire, précisée audit acte, pour participation aux frais de l'acte de division d'un montant de mille quatre cents euros (1.400 EUR), et, en outre, les frais de mesurage de son lot.

V. DISPOSITIONS FINALES

CONFLIT ENTRE LES DISPOSITIONS DE DROIT PUBLIC ET DE DROIT PRIVÉ

En tout état de cause, les dispositions conventionnelles ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux impositions publiques actuelles et futures, notamment celles contenues dans le permis et ses éventuelles modifications.

MENTIONS IMPOSÉES DANS LES ACTES DE CESSION

Toutes les conventions relatives à un lot repris dans le périmètre du permis devront obligatoirement contenir les informations suivantes :

- l'existence des autorisations administratives y afférentes ;
- la confirmation du respect de l'obligation de communication de l'acte de division et de dépôt du permis d'urbanisation et de ses éventuels actes modificatifs ;
- ainsi que le cas échéant, les certificats liés au lot ou à l'Ensemble immobilier concerné.

PROCURATIONS SPÉCIALES – VENTE DE LOTS – MODIFICATION DU PRÉSENT ACTE

D'un même contexte, les parties dénommées « le comparant » se donnent mandat réciproque avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de :

- vendre tout ou partie des lots, moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables, stipuler toutes conditions et servitudes, fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, transiger, dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou autres avec ou sans paiement ;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.
- Tout propriétaire de lot (ou par assimilation, titulaire de droit réel) est réputé conférer au comparant ou à son mandataire (la subdélégation étant autorisée) :

- soit la faculté d'introduire en son nom et pour son compte une demande de modification de permis ;
 - soit la faculté de contresigner une demande de modification de permis ou à défaut, d'en recevoir la copie certifiée conforme et de formuler, le cas échéant, des réclamations à l'encontre de celle-ci ;
 - ainsi que la faculté de prêter son concours à tout acte visant à rectifier le présent acte de base ou un acte de base modificatif établi dans le cadre du même ensemble immobilier.
- La présente disposition devra, sous peine d'inefficacité, figurer en toutes lettres dans tout contrat visé à l'article D.IV.2, à propos d'un des lots décrits ci-avant ; cette stipulation devra également contenir la confirmation expresse du mandat, en dépit de l'existence d'une divergence d'intérêts, soit avec un autre mandant soit avec le mandataire, lui-même.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'administration générale de la documentation patrimoniale compétente est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

CAPACITE

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes les concernant n'a été introduite à ce jour, qu'elles ne sont pas pourvues d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur en vertu de la loi du 17 mars 2013, qu'elles ne sont pas en faillite et qu'elles n'ont pas obtenu, ni sollicité une procédure en réorganisation judiciaire.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

ETAT CIVIL

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

Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état-civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des personnes physiques, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

LOIS ORGANIQUES DU NOTARIAT

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

DROIT D'ÉCRITURE

Le présent acte est soumis à un droit d'écriture de cent euros (100 EUR).

DONT ACTE.

Fait et passé à Verviers, en l'Étude, avenue Peltzer 72.

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale des dispositions prévues par la loi et partielle pour le surplus, les parties, reconnaissant avoir reçu copie du projet d'acte dans un délai suffisant pour être examiné attentivement, ont signé avec nous, notaire.

Acte du notaire Renaud CHAUVIN à VERVIERS le 19/06/2024,
répertoire 2024/444

Rôle(s): 10 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE VERVIERS le deux juillet deux mille vingt-quatre (02-07-2024)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 9226

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD: