

ACTE DE DEPOT DE PERMIS D'URBANISATION :

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-huit novembre.

Par devant nous Maître François BAUDRUX, Notaire de résidence à HABAY

ONT COMPARU

Monsieur _____ né à _____
inscrit au Registre National sous le numéro _____ et son
épouse _____ née à _____
numéro _____, inscrite au Registre National sous le
numéro _____ domiciliés ensemble à _____

Premier feuillet

Comparants dont l'identité est établie au vu de leurs cartes d'identité et d'une recherche au Registre National.

Ci-après dénommés : « **le lotisseur** » ou « **le propriétaire** ».

I. EXPOSE PREALABLE

Le lotisseur a requis le notaire soussigné de dresser authentiquement l'acte de dépôt du permis d'urbanisation et du cahier des charges du lotissement décrit ci-dessous, conformément à l'article D.IV.101 du Code du Développement Territorial (en abrégé « CoDT »), pour le bien ci-après décrit.

A. Désignation de l'ensemble immobilier

Au préalable, les comparants déclarent être propriétaires du bien sis :

Commune de LEGLISE - Deuxième division - ASSENOIS - 84004 :

En lieu-dit « Le Lys Pré » : un pré cadastré ou l'ayant été section E numéro 0293DP0000 pour une contenance de deux hectares dix-huit ares trente centiares.

B. Origine de propriété

Les comparants sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis, avant leur mariage, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Jean BAUDRUX, notaire ayant résidé à HABAY-LA-NEUVE, en date du 19 mai 1989, suivi d'un acte de ratification par Madame _____, comparante aux présentes, reçu par Maître Jean BAUDRUX précité en date du 20 mai 1989, le tout transcrit à la Conservation des Hypothèques de NEUFCHATEAU le 2 juin suivant, volume 5600, numéro 1.

C. Conditions spéciales et servitudes issues du titre de propriété

Le lotisseur déclare que son titre de propriété ne comprend aucune clause particulière dérogoratoire au droit commun ni condition spéciale ou servitude bénéficiant ou grevant le bien objet du présent acte.



Pour le surplus, le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune condition spéciale ou servitude et que personnellement, il n'en a concédé aucune.

D. Statut administratif du bien

1. Mentions et déclarations prévues par le Code Wallon du Développement Territorial (en abrégé « CoDT »):

Le lotisseur déclare que :

Information circonstanciée :

- les affectations prévues par le plan de secteur sont les suivantes : en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole.
- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ni d'un permis de lotir assimilé, ni d'un permis d'urbanisme non périmé (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré), délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur à l'exception d'un permis d'urbanisation délivré en date du 28 mars 2024 dont question ci-dessous.

Le lotisseur déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien précité aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 4 du CoDT.

Il ajoute que le bien prédécrit ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il déclare également ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT.

Information générale :

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement :

Le bien prédécrit ne fait 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 RGPE.

3. Déclarations du lotisseur :

Le lotisseur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- n'est pas repris dans un périmètre de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 du CoDT ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;
- n'est pas classé en application de l'article 196 du même code ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;
- est localisé partiellement dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ou une réserve forestière ; ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique mais est situé pour partie en zone Natura 2000 (partie du lot G le long de la rivière - Vallée du Ruisseau de Mellier et de la Mandembras - BE34051 - UG2) ;
- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas repris dans un périmètre SEVESO.

Deuxième
feuillet

4. Informations communales :

Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du Code Wallon du Développement Territorial, le notaire BAUDRUX a, par courriel du 7 août 2024, interrogé la Commune de LEGLISE, laquelle a répondu en date du 9 octobre 2024 suivant textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 09/10/2024 relative à un bien sis Lavaux à 6860 Léglise et cadastré Division 2, section E n°293D et appartenant à Monsieur et à Madame selon votre correspondance, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 §1 al. 1 et 2 du Code du Développement territorial, ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

Le bien en cause :

1° est situé en Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole (pour le solde) au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par A.E.G.W. du 05.12.1984 (M.B. du 20.02.1986) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :

- *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;*

- *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ; (...)*

4° est situé dans le périmètre du schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 16 décembre 2015, entré en vigueur le 11 mai 2016 et qui reprend ce bien en zone résidentielle à densité



modérée avec un périmètre de précautions particulières et en zone agricole d'intérêt écologique et/ou paysager ; (...)

6° est : (...)

e) situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code - décret du 28 septembre 2023, art.60) ; (...)

7° est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Semois qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ; la zone n'est pas pourvue d'égouts ;

8° bénéficie d'un accès à une voirie communale équipée en eau et électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; (...)

14° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (Décret du 1^{er} mars 2018, art. 102) ;

Bien	Division 2, section E n° 293D
<i>Périmètre d'intérêt paysager (R.II.21-7)</i>	
<i>Périmètre d'intérêt culturel/hist. et/ou esthétique (R.II.21-8)</i>	
<i>Site Natura 2000</i>	
<i>Cours d'eau de 2^e catégorie</i>	<i>En bordure de parcelle</i>
<i>Cours d'eau non défini</i>	<i>X</i>
<i>Aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement</i>	<i>Faible (en partie)</i>
<i>Risque de ruissellement concentré</i>	<i>X</i>
<i>Fluxys</i>	
<i>Wateringue</i>	
<i>Voie ferrée</i>	
<i>Ligne électrique HT existante/en projet</i>	
<i>Parc Naturel Haute Sûre Forêt Anlier</i>	<i>X</i>
<i>Périmètre d'intérêt paysager ADESA</i>	
<i>PVR/LVR ADESA</i>	
<i>Arbre(s)/groupe d'arbres/ haie(s) remarquable(s)</i>	<i>Zone de haies</i>

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis 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 d'urbanisation suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 éventuellement périmé :

- Permis d'urbanisation octroyé à M. le 28/03/2024 en vue de l'urbanisation d'un bien en vue de créer 6 lots destinés à l'urbanisation ;

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97 dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. ».

5. Etat du sol :

Le lotisseur est informé des obligations résultant du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après le « Décret Sol »), en vertu duquel tout cédant doit solliciter, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols et informer le cessionnaire de son contenu.

Cela étant rappelé, conformément à l'article 31, paragraphe 2 dudit Décret Sol et aux articles D.IV.99 et 100 du CoDT, le propriétaire du bien déclare ce qui suit :

* Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols, daté du 7 août 2024, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le lotisseur déclare avoir reçu une copie de cet extrait antérieurement aux présentes.

Il est ici rappelé que la Banque de Données de l'Etat des Sols est accessible en ligne sur le site <https://bdes.wallonie.be>:

* Déclaration de non-titularité des obligations

Le lotisseur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret Sol, 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.

* Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le lotisseur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

Le lotisseur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de vente des lots sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté. En conséquence, seul le futur acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2,15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Troisième
feuillet



*** Information circonstanciée**

Sans que l'on exige de lui des investigations préalables, le lotisseur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

6. Zone inondable :

Conformément au courrier de l'Administration communale du 9 octobre 2024, le lotisseur précise que le bien objet des présentes est situé en bordure d'un cours d'eau de 2^e catégorie et est situé pour partie dans une zone d'aléa faible d'inondation : par débordement de cours d'eau (essentiellement les lots G et H ainsi qu'une partie des lots D, E et F) et par ruissellement (les lots A et B).

E. SITUATION LOCATIVE

Le lotisseur déclare que le bien est loué, en vertu de la loi sur le bail à ferme, au profit de Monsieur _____ aux termes d'un bail verbal datant de plus de 18 ans.

Intervient aux présentes :

Monsieur _____ né à _____
 le _____ inscrit au Registre
 National sous le numéro _____ époux de _____

et ce conformément à l'article 14 de la loi du 4 novembre 1969, modifiée par la loi du 7 novembre 1988 et par le décret du 2 mai 2019, afin d'acter la résiliation pure et simple, à dater des présentes, du bail à ferme existant sur le bien.

En conséquence, Monsieur _____ s'engage à libérer le bien à dater de ce jour, dans son état actuel, ce que Monsieur et Madame _____ acceptent, ces derniers considérant que le bien est rendu en bon état d'entretien, d'assolement et fertilité et déclarant que l'ensemble des fermages échus jusqu'à ce jour ont été payés.

Monsieur _____ confirme qu'il est le seul locataire occupant du bien et que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une cession de bail ou d'un échange de culture.

Cette résiliation ne donnera lieu à aucune indemnité d'aucune sorte (engrais ou arrière engrais, indemnités visées aux articles 26§3 et 28 de la loi sur le bail à ferme concernant des travaux, construction ou ouvrage réalisés par le locataire) d'une partie envers l'autre et clôture tous comptes entre eux relatifs au bail à ferme.

Le lotisseur déclare que le bien est par conséquent libre de bail et d'occupation généralement quelconque.

II. DEPOT DU PERMIS D'URBANISATION

A. DEPOT DES PIECES

La Commune de LEGLISE a, en date du 28 mars 2024, délivré une autorisation d'urbanisation au lotisseur sous les références : Commune de LEGLISE : PUR 2023/001 et DATU : « F0510/84033/LCO/2023/1/2318170 » ayant pour objet la division de la propriété en huit (8) lots dont six (6) lots destinés à l'urbanisation.

Il est précisé que le plan masse comprend donc deux lots, les lots G et H, qui font partie du périmètre du lotissement mais qui sont grevés de restrictions quant à leur usage (interdiction de construction ou de plantation de sapins de Noël).

A l'instant, le lotisseur a remis entre les mains du Notaire instrumentant, pour rester annexés au présent acte :

1) Le permis d'urbanisation et ses annexes (comprenant des annotations manuscrites insérées par le lotisseur) délivré par le Collège communal de LEGLISE en date du 28 mars 2024 dont question ci-dessus, lequel stipule textuellement ce qui suit :

« (...) **DECIDE** :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisation sollicité par M. est
octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- *Respecter les conditions et charges suivantes :*
 1. *Respecter les plans annexés au présent permis d'urbanisation ;*
 2. *Respecter le rapport de prévention relatif aux conditions de sécurité contre l'incendie et la panique (Annexe I) ; les conditions relatives aux ressources en eau d'extinction devront être rencontrées lors de l'extension du réseau de distribution d'eau ;*
 3. *Respecter les conditions reprise sans l'avis du STP-Direction des Cours d'eau (Annexe II) ;*
 4. *Respecter les avis de la cellule-GISER (Annexe III) ;*
 5. *Respecter l'avis du SPW – DNF en ce qui concerne la sécurisation de la zone humide : pas de remblais et/déblais ;*
 6. *Respecter l'avis d'Ores (Annexe IV) ;*
 7. *Procéder à la plantation de la haie en fond des parcelles préalablement à toute vente de lots selon le devis joint en annexe (Annexe V) ;*
 8. *Procéder à la réalisation de la bordure filet d'eau et des infrastructures selon le métré joint en tenant compte des remarques émises par le Collège communal dans sa décision du 8 février 2024 reprise dans la décision ci-dessus ;*
 9. *Exécuter les actes et travaux relatifs au renforcement de distribution d'eau (le cas échéant, le placement de bornes incendie) ;*
 10. *Exécuter les actes et travaux nécessaires à l'extension du réseau électrique basse tension et de l'éclairage public ;*
 11. *Exécuter les actes et travaux nécessaires à l'extension des réseaux TVD et internet (cf. avis Proximus et VOO) ;*

Toute vente de lot ne peut se faire avant la réalisation des conditions et charges reprises ci-dessus ou cautionnement de celles-ci. Le cas échéant, un

Quatrième
feuille



devis actualisé avant cautionnement devra être réalisé pour intégrer toutes les charges et conditions ; les frais réels liés à ces actes et travaux seront supportés par le demandeur. Les travaux d'équipements se feront sous la surveillance de la commune. Le cas échéant, les prestations relatives à cette surveillance seront à charge du demandeur. Un plan as-built attestant de la bonne exécution des travaux devra nous être remis préalablement à la réception définitive des travaux.

Article 2 : Les actes, travaux ou charges imposés au permis d'urbanisation doivent être exécutés par son titulaire au terme des 5 ans de son envoi, faute de quoi, le permis d'urbanisation sera périmé.

Article 3 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

A LEGLISE, le 28 mars 2024.

Fait en séance susmentionnée.

Par le Collège communal,

Pour extrait conforme, Léglise le 2 avril 2024.

Suivent les signatures ».

2) **L'annexe dudit permis d'urbanisation, à savoir un cahier intitulé « Demande de permis d'urbanisation ou de modification de permis d'urbanisation »** dressé par la société anonyme Bureau TMEX, dont les bureaux sont situés à L-4687 DIFFERDANGE (Grand-Duché de Luxembourg), rue Woier, 307, comprenant également le **plan d'occupation** projetée numéroté 23-048-1, le **plan masse** numéroté 23-048-2 et le **plan des infrastructures** numéroté 23-048-3.

3) **Le plan de division parcellaire** dressé par Monsieur Fabrice KEMP, Géomètre-Expert, auprès de la société Bureau TMEX précitée, en date du 26 août 2024.

4) **L'attestation de réalisation des charges** délivrée par le Collège communal de LEGLISE en date du 19 août 2024.

Ces documents se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés et signés « ne varietur » par les comparants et le notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront partie intégrante de celui-ci. Ils seront transcrits au Bureau Sécurité Juridique compétent.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront mentionner expressément l'existence du présent acte et ses annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayant droits.

Pour autant que de besoin, le lotisseur précise qu'il est repris au plan masse la végétation à planter, la création de servitudes d'égouttage ainsi que la réalisation de travaux d'enrochement et de pose d'aqueduc. Les différents propriétaires des lots seront subrogés dans tous les droits et obligations du lotisseur résultant du

permis d'urbanisation et s'engageront à les imposer à leurs acquéreurs ou ayant droits éventuels.

Enregistrement et transcription

Le plan de division parcellaire précité est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence 84004-10247.

Les comparants certifient que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

Le Bureau Sécurité Juridique compétent est dès lors dispensé d'enregistrer le plan concerné.

Les comparants demandent également l'application de l'article 3.30 § 3 du Code civil, et dispensent l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente de procéder à la transcription du plan de division parcellaire préventé, en faisant usage du numéro d'identification précité.

B. EQUIPEMENT

Il résulte d'un certificat d'équipement (attestation de réalisation des charges) délivré en date du 19 août 2024 par le Collège communal de LEGLISE qu'une partie des charges imposées dans le permis d'urbanisation a été correctement exécutée et que les travaux non exécutés ont fait l'objet d'un cautionnement.

Dès lors, en vertu de l'article D.IV.74 du CoDT, le titulaire du permis d'urbanisation est autorisé à procéder à la division du terrain, objet du permis.

Ce certificat restera ci-annexé comme dit ci-avant.

C. ACTE DE DIVISION

L'ensemble immobilier est plus amplement décrit au plan de division parcellaire daté du 26 août 2024, dont question ci-avant, consistant en un territoire à urbaniser composé de **huit (8) lots**, à savoir :

- six (6) lots destinés à des logements unifamiliaux ;
- deux (2) lots grevés d'une interdiction de construire ou de plantation de sapins de Noël.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale – Mesures et Évaluation, a réservé les identifiants suivants pour les différents lots, à savoir :

- **le lot A** d'une contenance de **vingt-deux ares cinquante centiares**, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 293 E P0000**.
- **le lot B** d'une contenance de **dix-neuf ares sept centiares**, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 293 F P0000**.
- **le lot C** d'une contenance de **vingt ares dix-sept centiares**, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 293 G P0000**.
- **le lot D** d'une contenance de **quatorze ares soixante-deux centiares**, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 293 H P0000**.
- **le lot E** d'une contenance de **quinze ares**, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé **section E numéro 293 K P0000**.

- le lot F d'une contenance de vingt-deux ares nonante-sept centiares, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé section E numéro 293 L P0000.

- le lot G d'une contenance de quatre-vingt-six ares quatre-vingt-un centiares, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé section E numéro 293 M P0000.

- le lot H d'une contenance de dix-sept ares deux centiares, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé section E numéro 293 N P0000.

Tels que ces lots sont repris au plan de division parcellaire dressé par Monsieur Fabrice KEMP, Géomètre-Expert, auprès de la société anonyme Bureau TMEX précitée, en date du 26 août 2024.

Ce plan renseigne donc six (6) lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales (lots A à F) ainsi que deux lots non constructibles (lots G et H).

Conformément à l'article D.IV.101 du CoDT, le lotisseur déclare qu'il n'existe pas de partie commune à tout ou partie des lots pour laquelle des modalités de gestion devraient être prévues.

D. CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

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

A. PRESCRIPTIONS DES AUTORITES PUBLIQUES.

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis d'urbanisation. Ces dispositions s'imposent au titulaire du permis d'urbanisation et aux acquéreurs des lots en vertu de la loi et elles sont reprises au présent acte à titre d'information.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis d'urbanisation, les acquéreurs des lots et leurs ayants droit, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes.

Ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative. Elles peuvent être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis d'urbanisation ou de ses ayants droit et sans recours contre lui, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du territoire. Conformément aux dites dispositions, ces modifications devraient faire l'objet d'un acte de division modificatif.

Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot donne mandat au titulaire du permis d'urbanisation de le représenter à la signature de cet acte modificatif.

B. PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques et figurent dans les prescriptions du lotissement reprises en annexe.

Elles sont stipulées à titre contractuel par le titulaire du permis d'urbanisation 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 tous titres et à tous titulaires de droits réels 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 du site, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de régler certaines relations de voisinage. A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont toutes un caractère absolument gratuit.

Sixième feuillet

Le lotisseur précise que le fossé situé à front de la rue de Lavaux fait partie du périmètre d'urbanisation et des donc des lots A et B. Chaque propriétaire d'un des deux lots aura l'obligation de maintenir et d'entretenir la portion de fossé rattachée à son lot.

Il en est de même en ce qui concerne la haie existante ainsi que celle à planter par le lotisseur en fond de parcelle, qui devront être maintenues et entretenues par chaque propriétaire d'un lot pour la portion de haie le concernant.

C. SERVITUDES CONVENTIONNELLES

1. Servitude par destination du propriétaire.

La division de l'ensemble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera entre les différents lots, l'établissement d'un état de choses qui constituera une servitude, si et dans la mesure où ces lots devront appartenir à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance, dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent, elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.117 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- a) des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- b) du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux claires et usées, gaz, électricité, réseaux de téléphonie, télédistribution...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- c) et de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Servitude générale.

Il est constitué par les présentes une servitude générale sur l'ensemble du périmètre du permis d'urbanisation au profit du domaine public afin d'intégrer les impétrants actuels et futurs spécifiques aux biens faisant partie du permis d'urbanisation, notamment les compteurs et les canalisations d'eau, d'électricité, d'égouts, chambres de visite et ce d'intérêt général.

Les galeries, canalisations et compteurs des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de la télédistribution, qui pourraient être établis dans le bien vendu devront subsister sans recours contre le lotisseur et sont réservés au profit de qui de droit.

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.

3. Constitution de servitudes.

a) Servitude d'égouttage à charge du lot B :

Il est créé une servitude d'égouttage en sous-sol à charge du lot B, au profit du lot A, pour l'évacuation des eaux claires et usées (après leur passage dans la station d'épuration individuelle), telle que l'assiette de cette servitude est reprise sous hachuré gris au plan masse du dossier d'urbanisation.

Il est en outre précisé que le propriétaire du lot A devra jouir et utiliser la présente servitude consentie à son profit en personne normalement prudente et diligente.

Il devra notamment veiller à prendre les mesures nécessaires et aptes à éviter toutes nuisances (bruit, odeurs, fuites,) pour le propriétaire du fonds servant.

b) Servitude d'égouttage/écoulement des eaux de ruissellement à charge des lots B et C :

Il est créé une servitude d'écoulement des eaux de ruissellement provenant du fossé/noue existant à front de la voirie vers le ruisseau de Lavaux sur les lots B et C.

Cette servitude se réalise via un fossé/noue dont l'assiette est reprise sous hachuré gris au plan masse du dossier d'urbanisation.

Ce fossé/noue est également destiné à recueillir les eaux claires et usées (après leur passage dans la station d'épuration individuelle) des lots B et C.

Il est donc constitué une servitude d'égouttage réciproque d'un lot vers l'autre afin de permettre l'évacuation des eaux claires et usées au travers du fossé/noue.

Conformément au prescrit du permis d'urbanisation, ce fossé/noue doit être conservé et entretenu à charge des lots B et C, chacun à concurrence de moitié.

c) Servitudes d'égouttage/écoulement des eaux de ruissellement à charge du lot G :

Il est créé des servitudes d'écoulement des eaux de ruissellement et d'égouttage via les fossés/noues existants sur le lot G, vers le ruisseau de Lavaux, dont chaque assiette est reprise sous hachuré gris au plan masse du dossier d'urbanisation.

Il est ainsi créé :

* une servitude d'égouttage/écoulement des eaux de ruissellement destinée à recueillir les eaux de ruissellement ainsi que les eaux claires et usées des lots B et C, ainsi que du lot A (par l'intermédiaire du lot B).

* une servitude d'égouttage en sous-sol destinée à recueillir l'évacuation des eaux claires et usées des lots D et E.

* une servitude d'égouttage/écoulement des eaux de ruissellement destinée à recueillir les eaux de ruissellement ainsi que les eaux claires et usées du lot F.

Conformément au prescrit du permis d'urbanisation, ces fossés/noues doivent être conservés et entretenus (les travaux d'élargissement ayant été réalisés par le lotisseur) par le propriétaire du lot G, à ses frais.

d) Servitude d'égouttage/écoulement des eaux de ruissellement à charge des lots F et H :

Il est créé une servitude d'écoulement des eaux de ruissellement provenant du fossé/noue existant vers le ruisseau de Lavaux.

Cette servitude se réalise via un fossé/noue dont l'assiette est reprise sous hachuré gris au plan masse du dossier d'urbanisation.

Ce fossé/noue est également destiné à recueillir les eaux claires et usées (après leur passage dans la station d'épuration individuelle) du lot F.

Conformément au prescrit du permis d'urbanisation, ce fossé/noue doit être conservé et entretenu (les travaux d'élargissement ayant été réalisés par le lotisseur) à charge des lots F et H, chacun à concurrence de moitié.

Les servitudes a) à d) susmentionnées entraînent l'établissement des servitudes suivantes :

a) pour l'entretien, la réparation et/ou le remplacement du tuyau, il est constitué une servitude de passage sur le fonds servant, moyennant, sauf urgence absolue, avertissement préalable du propriétaire du fonds servant au moins cinq (5) jours à l'avance.

L'exercice de cette servitude s'exercera de la manière la moins dommageable possible pour le fonds servant. Elle aura une largeur maximale d'un mètre de part et d'autre du tuyau d'évacuation.

b) une servitude de non aedificandi sur toute l'assiette de la servitude.

En outre il est précisé que :

1) les servitudes sont concédées pour une durée indéterminée et à titre gratuit.

Elles prendront fin de l'accord des propriétaires des fonds dominant et servant, de la réunion des deux fonds dans le patrimoine d'un seul propriétaire ou d'une décision judiciaire.

2) l'ensemble des frais d'entretien/de remplacement/de réparation ou de vérification de la conduite seront à la charge exclusive du fonds dominant.

3) tout dégât commis dans le cadre de l'exercice des servitudes sera à charge du propriétaire du fonds dominant.

4) le fonds servant s'engage à ne rien faire pouvant diminuer l'usage de cette servitude.

e) Servitude de passage à charge du lot H au profit du lot G :

Dans l'hypothèse où le lot G ne serait pas cédé à l'un des acquéreurs des lots A à F, il est constitué, à charge du lot H, une servitude de passage perpétuelle et à titre gratuit d'une largeur de cinq (5) mètres le long du ruisseau de Lavaux, afin de pouvoir accéder au lot G.

Telle que l'assiette de cette servitude est reprise sous hachuré mauve au plan masse du dossier d'urbanisation.

La zone de servitude restera libre de toute entrave en tout temps.

L'aménagement et l'entretien de cette servitude de passage se feront aux frais exclusifs du propriétaire ou de l'occupant du lot G.

f) Accès au cours d'eau :

Le lotisseur précise en outre que le permis d'urbanisation contient la précision suivante :

« (...) adapter les plans pour répondre à la remarque suivante des STP-Direction des Cours d'eau : « Le ruisseau pourrait nécessiter des travaux d'entretien et de petite réparation (article D.37. du Titre V « Cours d'eau » du Code de l'Eau). Un accès au cours d'eau devra également être possible. Le dossier devra donc prévoir une accessibilité au ruisseau de Lavaux. Cette dernière sera retranscrite sur les plans ».

L'accès au cours d'eau se réalisant par l'intermédiaire des lots G et H, le lotisseur impose aux futurs propriétaires de ces lots une interdiction de pouvoir réaliser sur leurs lots des aménagements ou des constructions pouvant empêcher l'accès au cours d'eau.

E. CLAUSES ET CONDITIONS DIVERSES

Conformément aux articles D.IV.78, D.IV.5 et D.IV.114 du Code du Développement Territorial, la valeur du permis de lotir, actuellement dénommé permis d'urbanisation, est indicative.

Sans préjudice des cas de dérogations dûment autorisées, les options et prescriptions qu'il édicte peuvent être modifiées par le Collège communal, sans intervention du titulaire du permis d'urbanisation ou de ses ayants droit à tous titres, et ce, sans recours contre eux.

Dans ces cas, elles donneront obligatoirement lieu à l'établissement d'un acte de base modificatif dressé à la diligence de l'autorité communale.

Les dispositions édictées par les autorités publiques et qui sont reprises dans le permis d'urbanisation et ses annexes s'imposent au lotisseur et aux acquéreurs des lots en vertu de la loi.

Les acquéreurs des lots seront sans recours contre le lotisseur en raison de l'accord que celui-ci pourrait donner ou refuser relativement à une modification de ces prescriptions.

Ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative. Elles peuvent être modifiées par les autorités compétentes même sans l'intervention du lotisseur ou de ses ayants-droits.

Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites de chaque lot seront tranchées par un géomètre expert agissant comme arbitre. Sa décision sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

A défaut de s'accorder sur le choix d'un géomètre, il sera fait appel à Monsieur Fabrice KEMP précité.

Il n'y a **aucune obligation de bâtir** dans un certain délai.

Il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial, ne peut être accompli sur un lot tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ; 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 un permis d'urbanisme.

Les **raccordements** aux divers réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de téléphone, créés ou à créer, seront à la charge exclusive des acquéreurs des lots, chacun en ce qui le concerne.

Huitième et
dernier feuillet

F. FRAIS

Les frais des présentes sont à charge du lotisseur, lequel se réserve la possibilité de répercuter une quote-part de frais à chaque acquéreur de chaque lot.

III. DISPOSITIONS FINALES

A. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile.

B. CAPACITE - REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants déclarent jouir de leur pleine capacité juridique et, plus spécialement, déclarent ne pas être frappés d'interdiction, placés sous conseil judiciaire ou sous administration, ni se trouver en état de faillite ou de cessation de paiement ; ils confirment également n'avoir à ce jour introduit aucune requête en règlement collectif

IV. MENTIONS - CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

* Le notaire certifie l'état civil des comparants au vu des documents requis par la loi.

* Les parties reconnaissent que le notaire 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 il existe des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés.

DONT ACTE

Fait et passé à HABAY-LA-NEUVE, en l'Etude des notaires associés Philippe & François BAUDRUX

au droit d'écriture de cent euros (100,00 EUR).

Les comparants déclarent avoir reçu le projet du présent acte il y a plus de cinq (5) jours ouvrables et reconnaissent avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.

Lecture faite et commentée de l'intégralité de l'acte, les comparants ont signé avec nous Notaire.