

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le douze mars,

Par devant Nous, Philippe BOSSELER, Notaire de résidence à Arlon.

ONT COMPARU :

[ON OMET]

Ci-après invariablement dénommé « le lotisseur » et/ou « le cédant »,

[ON OMET]

Ci-après dénommée « le cessionnaire »,

LESQUELS COMPARANTS NOUS ONT REQUIS D'ACTER AUTHENTIQUEMENT CE QUI SUIT :

I. Dépôt de permis d'urbanisation

Le lotisseur a requis le Notaire soussigné de dresser authentiquement comme suit l'acte de dépôt de permis d'urbanisation et le cahier des charges d'un lotissement décrit ci-après, dont il est propriétaire, conformément à l'article D.IV.101 du Code de développement territorial (CoDT), pour le bien ci-après décrit lui appartenant :

DÉSIGNATION DES BIENS

VILLE D'ARLON - quatrième division - Bonnert

Une parcelle de terre, sise à Waltzing, au lieu-dit "Delig", à front de la rue des Aubépines, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale, section D, numéro 704R P0000, pour une contenance de trente-neuf ares huit centiares (39a 8ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

- [ON OMET]

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Suite à une lettre adressée par le Notaire BOSSELER à la Ville d'Arlon, , celle-ci a répondu textuellement le 22 janvier 2024 :

« En réponse à votre demande relative à un bien sis au lieu-dit « Delig », à Waltzing, cadastré **ARLON / 4ème DIV / BONNERT / Section D/ numéro 704R**, appartenant [ON OMET], nous avons l'honneur de vous transmettre ci-dessous le résumé des renseignements urbanistiques, tels qu'ils nous sont fournis par le Groupement d'informations géographique (GIG) pour la Province de Luxembourg.

Sous toutes réserves en l'état actuel de nos recherches et des registres disponibles :

• **Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisation octroyé [ON OMET] en date du 30 août 2021 pour la création de 3 zones de construction destinées à des maisons unifamiliales (Réf. : PL Arlon 21/002).**

Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> SUD-LUXEMBOURG <u>1 Zone(s) d'affectation:</u> <i>Habitat (100% soit 39.61 ares)</i> <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> <i>Prescription supplémentaire : Non</i> <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> <i>Infrastructures en avant-projet ou projet : Non</i> <i>Périmètres des avant-projets et projets : Non</i>
Guides Régionaux d'Urbanisme	<i>Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non</i> <i>Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres</i>

	<p><i>de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui</i></p> <p><i>Code carto: 81001-RMR-0001-01</i></p> <p><i>Libellé: Arlon</i></p> <p><i>Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001</i></p> <p><i>Liendoc: Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui</i></p> <p><i>Code carto: 81001-REP-0001-01</i></p> <p><i>Libellé: Arlon</i></p> <p><i>Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991</i></p> <p><i>Liendoc: Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non</i></p>
Guides Communaux d'Urbanisme	<p><i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Oui</i></p> <p><i>Code carto : 81001 – RCU – 0001-01</i></p> <p><i>Libellé : Enseignes et dispositifs de publicité</i></p> <p><i>Historique dossier : Approuvé (approbation) le 31/03/2004 entré en vigueur le 24/05/2004 ;</i></p> <p><i>Lien doc : Ici</i></p> <p><i>Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non</i></p>
Schéma de Développement Communal	<i>Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: projet de SDC approuvé par le Conseil communal en date du 29/06/23</i>
Permis d'Urbanisation	<i>Parcelle située dans un lotissement: Non</i>
Rénovation urbaine	<i>Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non</i>
Revitalisation urbaine	<i>Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non</i>
Sites à réaménager (SAR)	<i>Parcelle située dans un SAR: Non</i>
Périmètre de reconnaissance économique	<i>La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non</i>
Schéma d'Orientation local	<i>Parcelle concernée par un SOL : Non</i>
Périmètre de remembrement urbain	<i>Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non</i>
Zones d'assainissement	<i>1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)</i>
Cours d'eau	<p><i>Voies navigables: Non A 50 mètres: Non</i></p> <p><i>Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non</i></p> <p><i>Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non</i></p>

	<p><i>Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non</i></p> <p><i>Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Oui</i></p> <p><i>Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non</i></p>
<i>Aléa d'inondation</i>	<p><i>8 zone(s) d'aléa:</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p> <p><i>Aléa moyen</i></p> <p><i>Classement: Aléa moyen par ruissellement</i></p>
<i>Axe de ruissellement concentré</i>	<p><i>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Oui</i></p> <p><i>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Oui</i></p>
<i>Zone de prévention des captages (SPW)</i>	<p><i>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non</i></p> <p><i>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</i></p> <p><i>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</i></p>
<i>Parc naturel</i>	<p><i>Parcelle située dans un parc naturel: Non</i></p>
<i>Liste des arbres et haies remarquables</i>	<p><i>Un arbre se trouve dans la parcelle: Non</i></p> <p><i>Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle: Non</i></p> <p><i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de</i></p>

	<i>10 mètres la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</i>
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	<i>Sélection située dans un PIP: NON Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non</i>
Zone Natura 2000	<i>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Zone Natura 2000 (100m)	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
Servitudes (Source : Cadmap)	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non</i>
Wateringue	<i>Parcelle contenant une wateringue: Non</i>
Canalisations de gaz Fluxys	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non</i>
Seveso	<i>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non</i>
Banque de données de l'Etat des Sols :	<i>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non</i>
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<i>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst</i>
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	<i>Parcelle située dans une cavité : Non</i>
Éboulement	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	<i>Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>

Carte archéologique	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non</i>
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	<i>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Oui Libellé: Alignement de voiries de lotissements Date: 05-01-73</i>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non</i>

Les documents de référence visés par les mentions [liendoc] de ce tableau sont accessibles sur le site de la Wallonie : « <http://geoapos.wallonie.be/webgisdgo4> » et <http://geoportail.wallonie.be/walonmap> ».

Pour rappel,

- *tout bien doit se conformer à l'article 92 du Règlement Général de Police relatif à la numérotation des immeubles et plus particulièrement à la sous-numérotation en cas d'appartements;*

- *en cas de logements réalisés sans permis mais bénéficiant de l'amnistie prévue par le décret du 16 novembre 2017 (décret modifiant l'article D.IV.99 et le Livre VII du Code de Développement territorial en vue d'y insérer un article D.VII.1bis instaurant une présomption de conformité urbanistique pour certaines infractions), le propriétaire du bien concerné produira néanmoins les documents jugés nécessaires à la numérotation des logements par l'administration communale (plans ou croquis du bâtiment). (voir Règlement Général de Police - version du document consolidée suite à la Décision du Conseil communal du 20 juin 2019 - <https://www.arlon.be/ma-commune/securite/police-locale-1/reglement-general-de-police-version-consolidee.pdf>);*

- *les logements créés sans permis d'urbanisme et ne bénéficiant pas de cette amnistie devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, sans qu'il ne puisse être préjugé de la décision du Collège quant à leur régularisation ;*

- *l'ensemble du territoire communal d'Arlon est soumis à un règlement communal arrêtant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (Conseil communal du 24.06.2008) et à un règlement communal arrêtant une taxe sur l'absence d'emplacement de parcage (Conseil communal du 18.10.2018). Le cas échéant, toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant des impositions complémentaires et une redevance liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil communal du 30.03.2006 et du 22.10.2018).*

Selon que le bien est situé à front d'une voirie communale ou régionale, tous les renseignements relatifs aux contraintes d'accessibilité, d'alignement et de zone de recul, à l'état du revêtement ou aux projets d'aménagement peuvent être obtenus soit au Département Technique de la Ville d'ARLON, 148 rue des Espagnols à 6700 ARLON soit à la Direction des Routes du Luxembourg, District d'Arlon, 9 rue du Vivier à 6723 HABAY, soit auprès du District de Neufchâteau, 57 chaussée d'Arlon à 6840 NEUFCHATEAU pour les terrains concernés par un périmètre de réservation de la E411.

Les renseignements relatifs aux équipements de voirie : eau, gaz, électricité et téléphonie, sont à requérir auprès des concessionnaires respectifs : SWDE (10 avenue des Dessus-de-Lives — 5101 LOYERS), ORES (237 avenue Général Patton — 6700 ARLON) et PROXIMUS (1 rue des Alliés - 6800 LIBRAMONT). »

PLAN DE LOTISSEMENT

Le lotisseur déclare que le bien prédécrit fait l'objet d'un permis d'urbanisation, délivré par la Ville d'Arlon le 30 août 2021 (Réf. : Ville d'Arlon : PUrb 21/002 – Région wallonne F0510/81001/LCO/2021/2/2147616). Ledit permis, ainsi que ses annexes (comprenant notamment le dossier technique de la demande de permis d'urbanisation dressé par le bureau IMPACT à Bertrix et différents plans) resteront ci-annexés.

Le projet est plus amplement décrit au plan de bornage annexé au Permis d'urbanisation dont une copie conforme restera ci-annexée et dont question ci-après.

Le lotisseur, désirant vendre le périmètre à urbaniser du bien prédécrit en six (6) lots destinés à la construction d'habitations et un lot destiné à être cédé gratuitement à la Ville d'Arlon, a fait dresser le plan de division des lots par le Géomètre-Expert Jacques DEOM, en date du 1^{er} novembre 2021.

Ce plan, qui restera ci-annexé avec le permis d'urbanisation, pour être enregistré et transcrit, renseigne six (6) lots à bâtir et un lot destiné à être cédé gratuitement à la Ville d'Arlon (voirie - lot 7 selon ledit plan (lot 6A selon permis)), lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation sous les numéros d'identification/de référence 81006-10525 :

Désignation des lots selon plan de bornage du 1^{er} novembre 2021 :

- le lot UN (1) a une contenance mesurée de six ares trente-sept et un centiares (6a 37ca) – terrain à bâtir, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704Z P0000** ;

- le lot DEUX (2) a une contenance mesurée de six ares dix centiares (6a 10ca) – terrain à bâtir, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704A2 P0000** ;

- le lot TROIS (3) a une contenance mesurée de quatre ares soixante-quatre centiares (4a 64ca) – terrain à bâtir, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704B2 P0000** ;

- le lot QUATRE (4) pour une contenance mesurée de cinq ares trente-cinq centiares (5a 35ca) – terrain à bâtir, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704C2 P0000** ;

- le lot CINQ (5) pour une contenance mesurée de cinq ares trente-trois centiares (5a 33ca) – terrain à bâtir, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704D2 P0000** ;

- le lot SIX (6) a une contenance mesurée de huit ares dix-huit centiares (8a 18ca) – terrain à bâtir, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704E2 P0000** ;

- le lot SEPT (7) selon plan de division et SIX A (6A) selon permis a une contenance mesurée de quarante-six centiares (46ca) – voirie (zone à céder à la Ville d'Arlon), ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé suivant : **D 704F2 P0000**.

PERMIS D'URBANISATION

En date du 30 août 2021, le Collège communal de la Ville d'Arlon a délivré au lotisseur l'autorisation d'urbanisation prévue par le CoDT, sous les références suivantes :

- Ville d'Arlon : PUrb 21/002 ;

- Région wallonne F0510/81001/LCO/2021/2/2147616.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le lotisseur nous dépose présentement pour rester annexés aux présentes :

1) Le permis d'urbanisation dont question ci-dessus stipulant notamment :

« **DECIDE** :

Article 1^{er} : *Le permis d'urbanisation sollicité par [ON OMET] est octroyé.*

Le lot 6A tel que représenté sur les plans 9.a - plan des affectations et plan 10 - plan masse d'une contenance de 46 ca est exclu du périmètre d'urbanisation.

Article 2 : Conditions d'urbanisme

Les titulaires du permis d'urbanisation seront tenus de :

- se conformer à l'avis du Fonctionnaire délégué repris supra ;
- se conformer aux conditions générales et particulières émises par le Service Technique Provincial, Commissaire voyer, dans son avis daté du 18/03/2021, repris en ANNEXE 1;

- se conformer aux conditions générales et particulières émises par le Service Technique Provincial, Cours d'eau, dans son avis daté du 26/03/2021 (réf : PC/ab/114084 20210322), repris en ANNEXE 2 ;

- se conformer aux conditions générales et particulières émises par le Service Public de Wallonie, Cellule GISER, dans son avis daté du 31/03/2021 (réf : GISER/2021/1921) repris en ANNEXE 3 ;

- respecter les remarques émises par le Bureau Zonal de Prévention de la Zone de Secours Luxembourg reprises dans son rapport de prévention du 30/03/2021 (réf : Pr21-05632-01-R-XL-JMP-20210330- 3 zones de construction - WALTZING) repris en ANNEXE 4 ;

- respecter les remarques émises par ORES dans son avis du 14/04/2021 (réf : D.1/BH/NC/2021/312) repris en ANNEXE 5;

- respecter les remarques émises par la SWDE dans son avis du 16/03/2021 (réf : LOS/EXT 20-433/617/pg) repris en ANNEXE 6 ;

- respecter les remarques émises par IDELUX-Eau dans son avis 06/04/2021 (réf : 450/Aid.Com.0389/DJ4774/AB/VL) repris en ANNEXE 7 ;

- réaliser les équipements prévus dans le dossier pour l'électricité (devis ORES-Cronos 362404 pour un montant de 25.262.38 euros du 22/09/2020 — ANNEXE 9), les télécommunications (avis PROXIMUS JMS 477254 du 04/08/2020 ANNEXE 10 et avis Voo 20/8085 du 03/08/2020 — ANNEXE 11), les travaux en voirie, les plantations et le mobilier urbain tels que défini au métré estimatif daté du 11 février 2021 pour un montant estimatif TVAC de 9.945 euros — ANNEXE 12;

- se conformer aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004, imposant la mise en place de détecteurs incendie dans tous les logements :

- 1 par niveau pour une surface utile inférieure à 80 m²*
- 2 par niveau pour une surface utile supérieure à 80 m².*

Pour ce faire il y a lieu de considérer que chaque 1/2 niveau est équivalent à 1 niveau complet et que la surface utile à prendre en compte est la surface au sol des pièces de vie (non compris : hall d'entrée, dégagements, débarras, buanderies, locaux sanitaires, greniers non aménagés, caves, garages, locaux à usage professionnel) ;

- veiller à respecter la situation du bien au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) de la Moselle en Régime d'Assainissement Collectif (RAC), zone où l'habitat est suffisamment concentré pour qu'il soit possible de collecter les eaux usées par des égouts pour les acheminer vers une station d'épuration collective (dossier n° du guide pratique de l'AIVE) ;

- se conformer à l'article R.277, § 4 du Code de l'Eau entré en vigueur le 01/06/2021 : « Sans préjudice d'autres législations applicables, les habitations dont le permis d'urbanisme, pour sa construction, sa reconstruction ou la création d'un nouveau logement au sens de l'article D.IV.4 du CODT, a été délivré en première instance après le 31 décembre 2016 évacuent leurs eaux pluviales :

- 1° prioritairement dans le sol par infiltration ;*

- 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;
- 3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° ou 2°, en égout. » ;

- se conformer à l'article R.277, § 5 du Code de l'Eau entré en vigueur le 01/01/2017 : « Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées. » ;

- respecter la taxe en vigueur portant fixation de la quote-part à charge des bénéficiaires de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation ;

- respecter le règlement communal arrêtant des impositions liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil communal du 30/03/2006), et une redevance correspondante de 270 € (Conseil communal du 06/11/2014). Pour tout renseignement complémentaire, il vous appartient de prévenir l'Administration communale, Service Urbanisme (Tél. : 063/24.56.07) afin de demander la vérification d'implantation du bâtiment dès qu'elle est déterminée (chaises en place avec ficelles tendues sur celles-ci) et avant tout commencement des travaux de terrassement.

En l'absence de bornage contradictoire, le contrôle d'implantation ne constitue aucunement une reconnaissance des éventuelles limites de mitoyenneté entre particuliers, ni du domaine public ou privé de la Ville d'Arlon, qui figureraient sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;

- se conformer aux exigences formulées dans le rapport de pré-implantation daté du 24/03/2021 de Monsieur N. SAUVAGE, contrôleur à la Direction des Services Provinciaux Techniques, lors de la visite sur site ;

- prendre toutes les dispositions nécessaires en vue de préserver les constructions voisines et satisfaire aux obligations relatives à la mitoyenneté ;

- réaliser le profil remanié du terrain naturel aux abords de la construction projetée de façon telle à ne pas provoquer une aggravation de l'écoulement naturel des eaux sur le terrain voisin ;

- respecter l'arrêté du Gouvernement wallon du 05 juillet 2018 relatif à la gestion et à la traçabilité des terres (AGW Terres) entré en vigueur le 1er mai 2020, à savoir que tout mouvement de terres doit être accompagné d'un certificat de qualité des terres et faire l'objet de notification de déplacement lorsque cette obligation est de mise ;

- contacter Monsieur TOUSSAINT Benoît route de Beusaint, 3 à 6971 Champion au 084/45.01.01, GSM 0492/15.09.73 ou 084/45.01.11 (secrétariat), afin de connaître les zones destinées à accueillir les terres de remblai d'origine belge provenant de l'activité des entreprises de la construction, à savoir : terres de déblais, matériaux pierreux à l'état naturel, sables de pierres naturelles, granulats de matériaux pierreux, granulats de béton, granulats de débris de maçonnerie, et de leurs conditions d'accès.

Afin d'éviter tout écoulement d'eaux de ruissellement de la voirie vers la construction, l'accès garage aura une pente de 4 vers le domaine public sur les 5 premiers mètres à partir du bord de la chaussée.

S'il échet, les frais relatifs au placement de bordures inclinées devant l'accès garage ainsi que la réfection du trottoir seront à charge exclusive du demandeur.

L'Administration communale ne pourra être tenue responsable de l'écoulement des eaux de ruissellement de la voirie vers la construction et tout frais y relatif sera à charge exclusive du demandeur.

En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques lors de la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, l'Agence wallonne du Patrimoine doit être

immédiatement avertie au 063/23.05.40, conformément aux articles 40 et 41 du Code wallon du Patrimoine (COPAT) entré en vigueur le 1^{er} juin 2019. Cette information doit être répercutée aux entreprises chargées de la mise en œuvre ainsi qu'à leurs éventuels sous-traitants.

Le taux de radon de la commune d'Arlon est de classe Ib c'est-à-dire que 2 à 5% des maisons présentent un taux supérieur au niveau de référence de 300 Bq/m³. Afin de protéger la population contre un risque de cancer du poumon, il est recommandé de prendre les mesures préventives nécessaires afin étanchéifier toutes les voies de passage entre le sol/la cave et le bâtiment ainsi que d'assurer une bonne aération du vide ventilé et des pièces occupées. Pour de plus amples informations, vous pouvez consulter le site : www.afcn.fgov.be ou vous référer à la fiche d'information technique 211 disponible sur le site du Centre Scientifique et Technique de la Construction (www.cstc.be) « Le radon dans les habitations : mesures préventives et curatives ».

Tout dispositif publicitaire ou d'enseigne devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, tenant compte des dispositions de l'article D.IV.80 du Code et des articles 431 et suivants du Guide Régional d'Urbanisme, ainsi que du Guide communal en vigueur concernant ces installations.

Article 3 : Charges d'urbanisme

Les titulaires du permis d'urbanisation :

- cèderont à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais, généralement quelconque, pour elle, de la partie de terrain suivante : lot 6A d'une contenance de 46 ca tel que représenté au plan masse daté du 16/02/2021 modifié le 20 juillet 2021 ;

- effectueront la réfection générale de la voirie entre les lots 1 à 6 après les raccordements des 6 maisons par un fraisage du revêtement et la mise en œuvre d'un nouveau revêtement hydrocarboné d'un seul tenant suivant les prescriptions du CCT Qualiroutes en vigueur au moment des travaux pour une superficie de 500 m², soit un montant forfaitaire estimé à 25.000 euros (vingt-cinq mille euros). Cette disposition ne dispense pas les différents acquéreurs de lots de procéder à des ragréages de qualité après chaque raccordement individuel.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 5 : Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs et au Fonctionnaire délégué. »

2) Les annexes dudit permis d'urbanisation, à savoir le cahier intitulé « Permis d'urbanisation », dressé par le bureau de Géomètres « IMPACT » à Bertrix, le 16 février 2021, comportant un certain nombre de plans ;

3) Le plan intitulé « Plan de division parcellaire ayant pour objet l'urbanisation de cette parcelle », dressé par le Géomètre-Expert Jacques DEOM à Anlier, le 1^{er} novembre 2021.

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés et signés « ne varietur » par le lotisseur et le notaire et revêtus de la mention d'annexe par le notaire Philippe BOSSELER, soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci

Seuls le permis et le plan de division des lots dressé par le Géomètre-Expert Jacques DEOM à Anlier, le 1^{er} novembre 2021, seront transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes au Bureau sécurité juridique compétent.

Le lotisseur a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions acquièrent le même degré d'authenticité que si celles-ci avaient été ici-même reproduites.

Pour autant que de besoin, le lotisseur déclare qu'il est repris au plan de masse la végétation à conserver et à planter. Les différents propriétaires des lots seront subrogés dans tous les droits et obligations du lotisseur résultant du présent permis d'urbanisation et s'engagent à les imposer à leurs acquéreurs ou ayant droits éventuels.

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.

CREATION DE SERVITUDES / CONDITIONS SPECIALES

Il est constitué par les présentes une servitude général 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 canalisations d'eau, d'électricité, d'égouts, chambres de visite et ce, d'intérêt général.

Ledit permis d'urbanisation objet du présent acte entraîne la division d'une parcelle en plusieurs lots emportant un état de fait constitutif de servitudes/mitoyennetés entre les divers lots privatifs qui en sont issus.

Ces servitudes prennent naissance dès ce jour ; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Chacun des propriétaires de lots privatifs s'engage à les respecter.

Il pourrait en être ainsi notamment concernant :

- 1) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- 2) des descentes d'eaux pluviales et résiduares, de fosse septique.
- 3) Du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, ...).

CHARGES DU LOTISSEMENT

Le permis d'urbanisation ci-annexé a été accordé aux conditions reprises au cahier des prescriptions urbanistiques lequel fixe également les conditions relatives à la construction des habitations et dont un exemplaire restera annexé aux présentes avec le permis d'urbanisation.

Conformément à l'attestation relative au constat de réalisation et du cautionnement des conditions ou charges d'urbanisme conformément à l'article D.IV.74 CoDT délivrée par le Collège communal de la Ville d'Arlon, qui restera ci-annexée :

- les travaux de réfection générale de la voirie de la rue des Aubépinés imposés dans le permis d'urbanisation ci-annexé ont été cautionnés conformément aux conditions émises dans ledit permis ;

- les travaux d'équipement de la voirie de la rue des Aubépinés imposés dans le permis d'urbanisation ci-annexé ont été réalisés conformément aux conditions émises dans ledit permis.

Pour autant que de besoin, il est précisé que l'autre charge dudit permis d'urbanisation, à savoir la cession du lot SIX A (6A) selon permis ci-annexé, et telle que cette parcelle est reprise sous le lot SEPT (7) au plan de division dressé par le Géomètre-Expert Jacques DEOM, en date du 1^{er} novembre 2021, sera constatée aux termes de la seconde opération des présentes et sera donc actée aux termes du présent acte.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Les comparants déclarent formellement dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS

Les frais, droits, honoraires et la taxe sur la valeur ajoutée à résulter des présentes, seront à charge du lotisseur.

II. Cession de voirie gratuite

[ON OMET], précités, ci-après-dénommés « le cédant », ont déclaré par les présentes céder gratuitement à [ON OMET], précitée, ci-après dénommée « le cessionnaire », le bien suivant :

VILLE D'ARLON - quatrième division - Bonnert

Dans une parcelle de terre, sise à Waltzing, au lieu-dit "Delig", à front de la rue des Aubépines, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale, section D, numéro 704R P0000, pour une contenance de trente-neuf ares huit centiares (39a 8ca) :

Une parcelle (destinée à être rattachée à la voirie), sise à Waltzing, au lieu-dit "Delig", à front de la rue des Aubépines, ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé numéro **D 704F2 P0000**, pour une contenance mesurée de quarante-six centiares (46ca).

Étant le lot SIX A (6A) selon permis ci-annexé, et

Telle que cette parcelle est reprise sous le lot SEPT (7) au plan de division dressé par le Géomètre-Expert Jacques DEOM, en date du 1^{er} novembre 2021, qui restera ci-annexé et est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation sous les numéros d'identification/de référence 81006-10525.

Ci-après dénommée « LE BIEN » ou « LES BIENS ».

La présente opération, étant une charge du permis d'urbanisation annexé aux présentes, n'a pas dû faire l'objet d'une approbation par le Conseil communal de la Ville d'Arlon.

Conditions de la cession

1. Le bien est cédé dans l'état où il se trouve actuellement, sans réserve comme sans garantie de la contenance énoncée, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte au cessionnaire, sans aucune responsabilité du cédant en raison de vices ou défauts de toute nature, apparents ou cachés, sans garantie quant à la qualité du sol et du sous-sol et avec toutes les mitoyennetés ainsi que les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever et que le cessionnaire fera valoir ou dont il se défendra à ses frais, risques et périls sans l'intervention du cédant ni recours contre lui.

Interpellé par le Notaire instrumentant quant à l'existence de servitudes conventionnelles, légales ou de l'homme, le cédant a déclaré qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, qu'il n'en a personnellement concédé aucune et qu'il décline toutes

responsabilités quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs, à l'exception de celles reprises dans la première opération des présentes.

Le cédant déclare également n'avoir connaissance d'aucun vice caché.

Les énonciations du cadastre ne sont pas garanties, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.

2. Le cédant déclare qu'il n'existe aucun litige ni aucune procédure en cours avec les propriétaires voisins, des tiers ou des administrations publiques ou fiscales.

Le bien est cédé avec subrogation du cessionnaire dans tous les droits et actions que peut avoir le cédant contre tous tiers relativement au bien cédé.

3. Le cessionnaire aura à compter de ce jour la propriété et la jouissance du bien.

Occupation : Le cédant déclare que le bien cédé est libre de toute occupation et de tout bail.

4. Le cessionnaire devra supporter et acquitter à partir de ce jour toutes éventuelles taxes, impositions et contributions généralement quelconques afférentes au bien cédé libre de bail et d'occupation, sans garantie de contenance et libre de toutes dettes, charges et hypothèques.

5. La cession est réalisée gratuitement, pour cause d'utilité publique, le terrain cédé devant être intégré au domaine public communal.

6. L'Administration générale de la documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Assainissement du sol - Protection de l'environnement :

1. Assainissement du sol :

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols, portant le numéro 10613008, daté du 17 janvier 2024, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme le trois avril deux mille vingt par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er 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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : III. Résidentiel.

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant 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 la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le

cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

2. Protection de l'environnement

Le cédant déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence, il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

3. CertIBEau

Le cessionnaire est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Le cessionnaire déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Déclarations et clauses pro fisco

La cession sera enregistrée gratuitement en vertu de l'article 161 2° du Code des Droits d'Enregistrement Wallonie.

Mentions

– Le notaire déclare avoir donné lecture aux parties de **l'article 203 alinéa un** du Code des Droits d'Enregistrement.

– 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Les comparants déclarent formellement dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS

Les frais, droits, honoraires et la taxe sur la valeur ajoutée à résulter des présentes, seront à charge du lotisseur/cédant.

III. PROCURATION

Et dans un même contexte,

Les comparants, savoir [ON OMET], donnent **procuration expresse**, à :

2. [ON OMET]

Avec pouvoirs d'agir ensemble ou séparément, à qui ils donnent pouvoir de pour eux et en leurs noms :

VENDRE tout ou partie de l'immeuble ci-avant décrit et/ou tout lot privatif découlant de tout acte de division ou acte de dépôt d'urbanisation modificatif :

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ; moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

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 partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

IV. Dispositions générales

DISPENSE D'INSCRIPTION

Les comparants déclarent formellement dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Base de données des plans de délimitation

Le lotisseur certifie que le plan de bornage emportant la division en lots dressé par le Géomètre-Expert Jacques DEOM, en date du 1^{er} novembre 2021, annexé au présent acte est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation sous les numéros d'identification/de référence 81006-10525 et qu'il n'a plus été modifié depuis lors.

Dès lors :

- il demande la dispense de l'enregistrement dudit plan en application de l'article 26 alinéa 3, 2^o du Code des Droits d'Enregistrement.

- il demande la dispense d'enregistrement dans NABAN en vertu de l'article 18ter de la Loi Organique du Notariat.

- il demande la transcription dudit plan par application de l'article 3.30 paragraphe 3 du Code civil.

DROIT D'ECRITURE

Pour les présentes, les parties déclarent que le droit d'écriture s'élève à cent euros (€ 100,00), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'état-civil/la comparution préindiqué des parties au vu des pièces d'état-civil requises par la loi.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- que son identité et son état civil/sa comparution est conforme à ce qui est précisé ci-avant ;

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes, en réorganisation judiciaire dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises ;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour et d'une manière générale qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

DONT ACTE,

Fait et passé à Arlon, en l'Hôtel de Ville d'Arlon, rue Paul Reuter 8, date que dessus.

Les parties reconnaissent chacune avoir reçu un projet du présent acte en date du 23 novembre 2023, soit plus de cinq jours ouvrables avant la passation du présent acte, et avoir pu en prendre connaissance utile.

Et, après lecture commentée et intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du Notariat et des modifications intervenues depuis l'envoi du projet initial et que le reste de l'acte ait été commenté, les parties ont signé avec Nous, Notaire.