77483

1

SN0007611

SD-00037547/001

PARTAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le vingt novembre.
Devant Nous, Maître **Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE**, Notaire à la résidence de Namur (1er canton).

ONT COMPARU :

Première fois

DE PREMIERE PART,

DE DEUXIEME PART,
Et :

Comparants dont l'identité bien connue du Notaire instrumentant a été établie au vu du registre national des personnes physiques et de la carte d'identité ainsi que de la banque carrefour des entreprises.

EXPOSE PREALABLE

Lesquels comparants ont exposé qu'ils sont propriétaires indivis des biens ci-après décrits, savoir :

Désignation de bien

Commune de HAM-SUR-HEURE-NALINNES - 1ère division - HAM-SUR-HEURE

Un terrain à bâtir sis Chemin Des Trois Arbres (Lot 2), cadastré selon titre section A partie du numéro 0123GP0000 et selon extrait cadastral récent section A, numéro **0711BP0000**, d'une contenance d'un hectare, quatorze ares et vingt-sept centiares (1ha 14a 27ca), et selon identifiant parcellaire réservé section A numéros **0711FP0000** et **0711GP0000**, pour une contenance respective de cinquante-sept ares et quatorze centiares (57a 14ca) et de cinquante-sept ares et treize centiares (57a 13ca)

Revenu cadastral non-indexé du bien avant division : cent quatorze euros (114,00 €).

Plan de division

Tel que ce bien figure sous liserés bleu et vert étant l'ensemble formés par les lots dénommés respectivement « *partie A* » et « *partie B* » au plan de division dressé le 13 avril 2026 par Monsieur Clément DEMINE, géomètre-expert à Fontaine l'Evêque, agissant pour le compte de la société « 3D TOPO » ; ce plan visé *ne varietur* par les parties et Nous, Notaires, restera annexé au présent acte.

Conformément à l'article 26, alinéa 3, 2°, du Code des Droits d'enregistrement, et à l'article 3.30, §3, 2° du Code civil, les parties confirment que le plan a été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), sous la référence numéro « 56034/10429 », et certifient qu'il n'a pas été modifié depuis lors.

Par application de l'article 3.30, §3 du Code civil, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

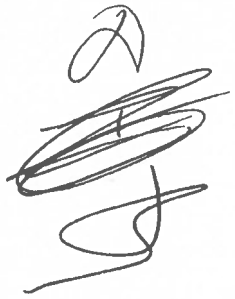
Le revenu cadastral n'a pas encore été déterminé suite à la division du bien.

Origine de propriété

Originairement, le bien appartenait :

77483







PARTAGE

. tous comparants aux présentes, déclarent vouloir procéder au partage amiable des biens prédécrits, qui leur appartiennent ainsi qu'il vient d'être dit.

- Pour remplir de ses droits, il lui est attribué amiablement et à titre de partage par ses copartageants, le bien prédécrit sous l'identifiant

parcellaire réservé section B numéro **0711FP0000**, tel que ce bien est repris sous « *Partie A* » de liseré bleu au plan du 13 avril 2026 prédécrit, estimé globalement et pour la totalité en pleine propriété à cent cinquante mille euros (150.000,00 €).

- Pour remplir de ses droits, il lui est attribué amiablement et à titre de partage par ses copartageants, le bien prédécrit sous l'identifiant parcellaire réservé section B numéro **0711GP0000**, tel que ce bien est repris sous « *Partie B* » de liseré bleu au plan du 13 avril 2026 prédécrit, estimé globalement et pour la totalité en pleine propriété à cent cinquante mille euros (150.000,00 €).
- Pour remplir de ses droits, il lui est attribué amiablement et à titre de partage par ses copartageants, la soulte dont question ci-après.

Acceptation - abandonnements

Les copartageants aux présentes acceptent chacun les biens qui lui sont attribués et se font entre eux tous abandonnements à titre de partage.

Soultes

Déclaration sur l'origine des fonds

CONDITION DU PARTAGE

Le présent partage intervient sous les clauses, charges et conditions suivantes :

1) Généralités – Situation hypothécaire

Les biens sont attribués sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires et de tous empêchements généralement quelconques ;

2) Propriété

Les copartageants ont la propriété du bien rétroactivement par la fiction de l'article 4.102 du Code civil et auront la jouissance des biens leur attribués à partir de ce jour, les biens étant libres d'occupation.

3) État du bien

Les copartageants prendront les biens leur attribués dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils se comportent et s'étendent dans leurs bornes et limites, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent les avantager ou les grever et qu'ils feront valoir ou dont ils se défendront à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours de ce chef contre leurs copartageants qui ne seront jamais inquiétés à ce sujet pour quelque motif que ce soit, ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol, ni du chef de mitoyenneté avec les propriétés voisines des murs, clôtures, haies et fossés séparatifs.

77483

Il en sera de même au point de vue de toute servitude légale grevant ou pouvant grever les biens présentement partagés.

Indépendamment de ce qui est stipulé aux présentes, les comparants déclarent qu'à leur connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève les biens partagés et qu'ils n'en ont conférée aucune.

4) Contenance – Indications cadastrales

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour le cessionnaire.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et le cessionnaire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

5) Contributions – Impôts – Redevances

A partir du même moment, les copartageants supporteront tous impôts, taxes, contributions quelconques grevant les biens leur attribués ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc...

Ces compteurs et conduites ne font pas partie du partage.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuités, chaque attributaire les prendra en charge à dater de la signature des présentes.

6) Servitudes et conditions spéciales

Les copartageants déclarent que l'acte reçu par le Notaire Agathe GENIN, à Ciney, à l'intervention du Notaire Alexandre LECOMTE, à Braine-le-Comte, en date du 25 juin 2020, relatif au bien prédécrit, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

« ***1.ter. Servitudes "par destination du père de famille" et servitudes conventionnelles***

Généralités :

La division de l'immeuble résultant du présent acte a pour conséquence de faire naître entre les lots qui en sont issus, et appartenant à des propriétaires distincts, une situation de fait constitutive de servitudes. Ces servitudes trouvent leur origine soit dans la « destination du père de famille » consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil soit dans la volonté des parties.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existant entre les lots, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division de l'immeuble.

De manière générale, sont visés tous les services fonciers établis sur un lot au profit d'un autre, ainsi que les mitoyennetés entre les propriétés contigües, que révéleraient la configuration ou l'usage des lieux.

En particulier, il en est notamment ainsi :

- *des vues et jours qui pourraient exister d'un lot sur l'autre ;*
- *des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, d'aération, et caetera;*
- *du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et caetera.), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, en surface ou en altitude ;*
- *et caetera.* ».

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'attributaire sera subrogé dans tous les droits et obligations de son copartageant résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent audit bien. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

Servitudes par destination du propriétaire

Le bien prédécrit, faisant l'objet d'une division en vertu du présent partage, il est possible que la division opérée par les présentes donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire (anciennement visé sous le concept « père de famille ») consacrée par l'article 3.119 du Code civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, etc.) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Ce principe vaut :

- comme de droit, pour l'ensemble de services actuellement apparents ;
- et, par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité du bien vendu, lui-même (ex. une canalisation occulte ne pourrait compromettre la constructibilité d'un bien restant à appartenir au cédant avec la qualité de terrain à bâtir).

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

1) Urbanisme et aménagement du territoire

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du cédant, le cessionnaire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB…) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;

77485

* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le cédant communique sur la base d'une lettre adressée par la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes, le 22 mai 2026 dont le cessionnaire déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

« En réponse à votre demande d'informations et de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 27/04/2026 relative à un bien sis Chemin des Trois Arbres à 6120 Ham-sur-Heure, sur une parcelle cadastrée 1e division, section A n°711B et appartenant à [illegible]

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Le bien en cause :

1. *est situé en zone d'habitat sur 50 mètres à partir du front de voirie et, au-delà, en zone d'aménagement communal concerté au Plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
2. *n'est pas situé dans un périmètre délimité sur la carte annexée à l'arrêté du 30 août 2006 et pour lequel le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme s'applique ;*
3. *n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;*
4. *est situé en zone d'épuration collective au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique et devra, si ce n'est pas encore le cas, être raccordé à l'égout selon la législation en vigueur ;*
5. *bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
6. *n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;*
7. *n'est pas soumis à l'application d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ;*
8. *n'est pas situé dans un lotissement et n'est donc pas soumis à un permis d'urbanisation ;*
9. *a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 :*
   - *permis d'urbanisme n°PURB/4090/2021 délivré le 03/06/2021 visant à la construction d'une habitation,*
   - *division de bien n°DIV/0143/2019 passée en séance du collège le 06/06/2019 ;*

10. n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 dans les deux ans ;
11. n'est pas traversé par un sentier repris à l'atlas des voiries vicinales ;
12. n'est pas situé au-dessus ou à proximité du tracé d'un oléoduc pipeline ;
13) n'est pas situé dans un périmètre 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.12 ou D.V.13 du Code ;
14) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
15) n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
16) n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;
17) n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;
18) n'est pas renseigné dans l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel wallon (IPIC) ;
19) n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
20) n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, dans une réserve forestière, dans un site Natura 2000 ;
21) n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
22) n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
23) n'est pas repris dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service des eaux ;
24) n'est pas repris dans un plan d'alignement ;
25) ne présente pas d'arbre ni de haie remarquable ;
26) n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation connue ;
27) n'est pas concerné par une ordonnance d'insalubrité ;
28) n'est pas concerné par un règlement général sur les bâtisses en site rural ;
29) n'est pas concerné par un règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
30) n'est pas concerné par un règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduites ;
31) n'est pas concerné par une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments, sites, mines, carrières et sites désaffectés. »

Engagement du cédant

Le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le cédant déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- 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.

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Equipement

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées/ ne bénéficie pas d'un égouttage ;

- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le cédant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Le cédant déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le cédant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le cédant déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit au cessionnaire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le cédant déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le cédant déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1er*bis* CoDT.

Le cédant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de terrain.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le cédant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que le cessionnaire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Le cédant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Registre des bénéfices fonciers

Sur base de la consultation du Géoportail (Registre des bénéfices fonciers) transmise au cessionnaire, il ressort que le bien n'est pas repris dans le registre.

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification n'est donc pas d'application.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute cession de 'bien immobilier agricole', les parties déclarent que le bien présentement cédé n'est pas situé même en partie en zone agricole et n'est pas inscrit dans le SIGEC. En conséquence de quoi, il **ne sera pas** procédé à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard le cédant déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

Le cédant déclare que le bien :

* n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'Habitat durable ;
* n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
* ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le cédant déclare que le bien cédé ne contient pas :

* de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
* de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
* de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;

* de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

Division - Lotissement

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, le cédant déclare que la division de la parcelle dont le bien présentement cédé fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux vises à l'article D.IV.4 du CoDT.

Par lettres recommandées en date du 25 juin 2026, le Notaire instrumentant a communiqué au Collège communal de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes et au fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots, à savoir habitation.

Le Collège communal de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes nous a notifié le 14 juillet 2026 les observations suivantes, reprises littéralement ci-dessous :

« *Le Collège communal,*

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation notamment l'article L1123-23 ;

Vu le Code du Développement Territorial tel que modifié par décret du 13 décembre 2023, notamment l'article D.IV.102 ;

Considérant qu'une demande introduite par la société notariale SCEAU NOT a été réceptionnée en date du 26 juin 2026 et porte sur la division d'un terrain situé chemin des Trois Arbres à Ham-sur-Heure, cadastré section A 711B ;

Considérant qu'un plan avec procès-verbal de mesurage a été dressé en date du 13 avril 2026 par le géomètre-expert immobilier Clément DEMINE ;

Considérant qu'au plan de secteur de Charleroi, approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979, le bien se situe en zone d'habitat sur 50 mètres à partir du front de voirie et, au-delà, en zone d'aménagement communal concerté ;

Considérant que la division consiste à créer deux lots sur le bien ;

Considérant que la destination des biens issus de la susdite division est :

- *partie A : terrain à bâtir ;*
- *partie B : terrain à bâtir.*

À l'unanimité, décide :

Article 1er : de ne formuler aucune observation sur la division relative à un terrain situé chemin des Trois Arbres à Ham-sur-Heure et cadastré section A 711B.

Art. 2 : de transmettre la présente décision au notaire et au Fonctionnaire délégué.

».

Viabilisation

Le Notaire informe les parties qu'en cas de viabilisation du terrain, une partie financière peut être réclamée par les intercommunales, non seulement quand l'infrastructure-réseau est à établir ou à aménager, mais également quand l'infrastructure est existante. Les parties déclarent en avoir été informées et le cessionnaire déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le cédant, même si la facture est émise directement au nom du cédant.

2) Droit de préemption

Le cédant déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

3) Permis d'environnement

Le cédant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

4) Etat du sol

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 septembre 2026 énonce ce qui suit :

« *[...] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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 cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) 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 : 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. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, §6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

E. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le Notaire instrumentant d'authentifier la cession.

5) 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 cédant.

6) Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le cédant déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout.

7) Primes

- *Informations destinées au cessionnaire*

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

- *Informations destinées au cédant*

Après que le Notaire ait attiré l'attention du cédant sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le cédant a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

8) Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le Notaire instrumentant attire l'attention du cessionnaire sur la nécessité de vérifier sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien cédé, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Le cessionnaire déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le Notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

9) Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par Notaire soussigné

10) Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le mandant a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Les parties reconnaissent être averties quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit i) contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, ii) être adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et iii) comporter au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

DISPOSITIONS FISCALES

1) Article 129 du Code des droits d'enregistrement

2) Déclarations des parties

- Les copartageants redevables de la soulte prévantée déclarent, en application de l'article 184*bis* du Code des droits d'enregistrement, que les fonds utilisés pour le paiement de celle-ci ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

- Les parties déclarent qu'à leur connaissance le revenu cadastral des biens prédécrits ne fait pas l'objet d'une procédure de révision et que le revenu cadastral des biens suite à la division sera déterminé par l'administration ;

- Les parties déclarent en outre que les biens ne font pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de réméré, droit d'option, de préférence ou de préemption, remembrement, mandat hypothécaire, ... etc.

3) Répression des dissimulations

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, par la lecture que le Notaire instrumentant vient de leur en donner.

4) Droit d'écriture

Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de cent euros (100,00 €). Payé sur déclaration par le Notaire instrumentant.

DISPOSITIONS FINALES

1) Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque cause que ce soit.

2) Capacité des parties

Le cédant déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;

- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

3) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur domicile et siège respectif susindiqué.

4) Conflits d'intérêts

5) Certificat d'identité et d'état civil

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des

parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques et la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie i) les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil, ii) la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise

6) Libre choix du notaire

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit qu'ils ont de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil quand il existe entre eux, des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés.

7) Ombudsman

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

8) Pouvoirs

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

9) Portée de l'acte authentique

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

10) Expédition de l'acte - Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be ou via l'application Izimi, sous la rubrique « Mes actes notariés », soit via les sites www.naban.be, soit via www.myminfin.be, soit via www.notaire.be.

11) Projet d'acte

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte en date du 20 octobre 2026, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (Bouge), en l'étude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants, en personne ou représentés comme il est dit, ont signé avec Nous, Notaire.