



№ 2023/52.896.

CV

**ACTE DE BASE URBANISTIQUE « GREEN STATION
Gembloux » - DEPOT D'UN PERMIS UNIQUE - RENONCIATION
A ACCESSION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le sept novembre,

Devant Maître **Pierre HAMES**, notaire à la résidence de Namur,
exerçant sa fonction dans la société « *Stéphane Watillon & Pierre
Hamès, Notaires associés* », ayant son siège à 5100 Namur (Jambes), rue
Yvonne Perin, 1

A Namur (Jambes), en l'étude, rue Yvonne Perin, numéro 1,

ONT COMPARU :

A. La société anonyme « **Foncière des Champs** », ayant son siège à
1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Communautés 100, inscrite au
registre des personnes morales sous le numéro 0776.696.321.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Stijn
JOYE, à Bruxelles, le vingt-neuf novembre deux mille vingt et un, publié
aux annexes du Moniteur belge du quatre novembre suivant sous le
numéro 21364801.

Ici représentée, conformément aux statuts, par un administrateur
de catégorie A et un administrateur de catégorie B, à savoir :

. Monsieur CLAES Michel, domicilié à 4280 Hannut, rue Albert
1er 87 boîte 11, désigné à cette fonction d'administrateur (de catégorie
A), aux termes de l'acte constitutif de la société « Foncière des Champs
», publiée comme dit plus avant.

. Monsieur NEYTS Julien, domicilié à 1367 Ramillies, rue du
Saussois, 9, désigné à cette fonction d'administrateur (de catégorie B),
aux termes de l'acte constitutif de la société « Foncière des Champs »,
publiée comme dit plus avant.

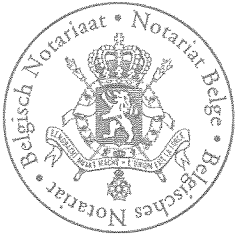
Société ci-après désignée par le mot : « *Propriétaire* »,

B. La société anonyme « **La Croisée des Champs** », ayant son siège
à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Communautés 100, inscrite
au registre des personnes morales sous le numéro 0846.746.652,
assujettie à la Taxe sur la Valeur ajoutée sous le numéro 846.746.652.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par la notaire Sophie
MAQUET, à Bruxelles, le quinze juin deux mille douze, publié aux
annexes du Moniteur belge du deux juillet suivant sous le numéro
12115482.

Dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un procès-verbal
dressé par le notaire Stijn JOYE, à Bruxelles, le premier mars deux mille
vingt-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du six mars suivant
sous le numéro 23319640.

premier
feuillet



Ici représentée, conformément aux statuts, par un administrateur de catégorie A et un administrateur de catégorie B, à savoir :

. Monsieur LEFEBVRE Aubry, domicilié à 5332 Assesse (Crupe), rue Basse 42, agissant par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée « SMAPIC », dont le siège est établi à 5332 Assesse (Crupe), rue Basse, 42, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0632.967.956 ; désignée à cette fonction d'administrateur (de catégorie A), aux termes de l'assemblée générale du quatre juin deux mille vingt et un, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-sept février deux mille vingt-deux sous le numéro 22021704.

. Monsieur LEGENDRE Raphaël, domicilié à 1160 Auderghem, rue Jean-Baptiste Vandercammen, 27, agissant par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée « RLG CONSULTING », dont le siège est établi à 1160 Auderghem, rue Jean-Baptiste Vandercammen, 27, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0698.600.631 ; désignée à cette fonction d'administrateur (de catégorie B), aux termes de l'assemblée générale du deux juin deux mille vingt-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du douze octobre suivant sous le numéro 23130186.

Société ci-après désignée par le mot : « *le promoteur* ».

LESQUELLES, conformément aux dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ont requis le notaire soussigné de dresser authentiquement l'acte de base urbanistique de l'ensemble immobilier plus amplement décrit ci-après.

I. DEPOT DU PERMIS UNIQUE

1. EXPOSE PREALABLE

A. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La comparante de première part déclare être propriétaire du bien suivant :

VILLE DE GEMBLOUX - Première division

Une propriété comprenant entrepôt, terrains et pâtures, l'ensemble sis Chaussée de Wavre, Chaussée de Namur et en lieux-dits « *Campagne d'Enée* » et « *Baty des Vaches* », cadastrée ou l'ayant été section A :

1. numéro **0110HP0000**, pour une contenance de septante-sept ares (77a)

2. numéro **0118MP0000**, pour une contenance de trente-trois ares nonante centiares (33a 90ca)

3. numéro **0108/02GP0000**, pour une contenance de vingt-cinq ares septante-quatre centiares (25a 74ca)

4. numéro **0127V3P0000** (anciennement partie du numéro 127T3), pour une contenance de cinquante-deux ares quarante-trois centiares (52a 43ca)

Rappel de plan

Telle que cette parcelle est reprise au plan de mesurage dressé par le géomètre Philippe GILLET, le seize décembre deux mille trois.

5. numéro **0109DP0000**, pour une contenance de cinquante et un ares septante centiares (51a 70ca)

6. numéro **0110FP0000**, pour une contenance de quarante-neuf ares (49a)

7. numéro **0110GP0000**, pour une contenance de trois ares trente centiares (3a 30ca)

8. numéro **0103DP0000**, pour une contenance de cinquante-six ares soixante centiares (56a 60ca)

9. numéro **0099F3P0000**, pour une contenance de quarante et un ares cinquante-sept centiares (41a 57ca)

Ensemble ci-après désignés par le mot « bien ».

Remarque :

Le plan cadastral relate, dans les biens prédécrits, la présence des parcelles 0108/02DP0000, 0108/02EP0000 et 0108/02FP0000 comme appartenant à l'Intercommunale namuroise de Services Publics (« INASEP »).

B. ORIGINE DE PROPRIETE

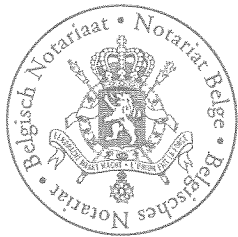
Les biens prédécrits appartiennent à la société anonyme « Foncière des Champs » pour les avoir acquis de la société anonyme « BESIX Real Estate Development Properties », en abrégé « BESIX Red Properties » et de la société anonyme « FONCIERE INVEST », aux termes d'un acte reçu par le notaire Stijn JOYE, à Bruxelles, le vingt et un décembre deux mille vingt et un, transcrit au bureau Sécurité juridique Namur, le sept janvier deux mille vingt-deux, sous la référence 45-T-07/01/2022-00171.

La société anonyme « BESIX Real Estate Development Properties » (à l'époque dénommée « BESIX Real Estate Development - Wallonie ») et la société anonyme « ESPACES PROMOTION » en étaient propriétaires pour les avoir acquis de la société anonyme « SERENITY CONSTRUCT », à Nandrin, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WATHELET, à Wavre, à l'intervention du notaire Michel GERNAIJ, à Bruxelles, le vingt-neuf décembre deux mille onze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trois février suivant, dépôt 45-T-03/02/2012-01823.

Aux termes d'un acte de scission partielle par absorption reçu par la notaire Catherine LUCY, à Wellin, à l'intervention du notaire Gérard DEBOUCHE, à Feluy, le premier juillet deux mille treize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le vingt-trois juillet suivant, dépôt 45-T-23/07/2013-09027, l'ensemble des actifs, passifs, droits et engagements relevant de l'activité multi-résidentielle belge de la société anonyme « ESPACES PROMOTION » ont été apportés à la société anonyme « FONCIERE INVEST ».

La société anonyme « SERENITY CONSTRUCT » en étaient propriétaires pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WATHELET, à Wavre, le vingt-neuf décembre deux mille onze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trois février deux mille douze, dépôt 45-T-03/02/2012-01849, de :

1. Monsieur DESCAMPE Michel Paul Jean



deuxième
feuillet

[Handwritten signatures and initials]

2. Monsieur DESCAMPE Luc Jules Marie Raphaël
3. Mademoiselle DESCAMPE Valérie Claire
4. Mademoiselle DESCAMPE Julie Amélie
5. Madame DESCAMPE Dominique Anne Hélène Marie
6. Madame DUMONT de CHASSART Patricia Jeanne Léopoldine Ghislaine Marie (veuve de Monsieur DESCAMPE Guy)
7. Monsieur DESCAMPE Diego Thierry Michel Marie
8. Mademoiselle DESCAMPE Tania Carole Nelly
9. Monsieur DESCAMPE Dimitri Daniel Gregory
10. Monsieur DESCAMPE Gyorgy Fabian Roger
11. la société anonyme « CHARRUES MELOTTE S.A. », à Gembloux

Les biens prédécrits appartenaient à ces derniers, savoir :

En ce qui concerne les biens sous 1 à 3 et 5 à 9

. *le bien sous 1* appartenait à Monsieur DESCAMPE Camille, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, le huit juillet mil neuf cent nonante-deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le quinze juillet suivant, volume 11.548, numéro 27.

Monsieur DESCAMPE Camille est décédé le sept janvier deux mille un. Sa succession a été recueillie à concurrence de l'usufruit par son épouse survivante, Madame MELOTTE Madeleine et à concurrence de la nue-propriété par ses enfants, savoir : DESCAMPE Michel, Luc, Dominique et Guy (à concurrence d'un cinquième indivis chacun) et par ses petites-filles, savoir : DESCAMPE Julie et Valérie (venant à la succession par représentation de leur père prédécédé, Monsieur DESCAMPE André, à concurrence d'un dixième indivis chacune).

. *les biens sous 2, 3 et 5 à 9* appartenaient depuis plus de trente ans à Madame MELOTTE Madeleine.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire André-Stany LAMBINET, à Ciney, le sept octobre deux mille quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le seize novembre suivant, dépôt 45-T-16/11/2004-14550, Madame MELOTTE Madeleine a fait donation de tous les droits lui appartenant en pleine propriété et en usufruit dans les biens prédécrits :

- à concurrence d'un cinquième à ses enfants, savoir : DESCAMPE Michel, Luc, Dominique et Guy

- à concurrence d'un dixième à ses petites-filles, savoir : DESCAMPE Julie et Valérie.

Monsieur DESCAMPE Guy est décédé le vingt-cinq avril deux mille huit. Sa succession a été recueillie à concurrence d'une moitié indivise en usufruit par son épouse survivante, Madame DUMONT de CHASSART Patricia et à concurrence d'un huitième indivis en nue-propriété et un huitième indivis en pleine propriété par ses enfants, savoir : DESCAMPE Dimitri, Gyorgy, Tania et Diego.

Madame MELOTTE Madeleine est décédée le vingt-huit septembre deux mille huit. De sorte que les biens prédécrits appartenaient :

- à DESCAMPE Michel, Luc et Dominique : à concurrence d'un cinquième indivis chacun en pleine propriété,

- à DESCAMPE Julie et Valérie : à concurrence d'un dixième indivis chacune en pleine propriété,

- à DESCAMPE Dimitri, Gyorgy, Tania et Diego : à concurrence d'un quarantième indivis chacun en nue-propriété et un quarantième indivis en pleine propriété chacun et à Madame DUMONT de CHASSART Patricia à concurrence d'un dixième en usufruit.

En ce qui concerne le bien sous 4

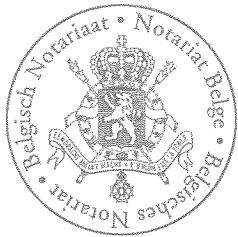
Ce bien appartenait à la société anonyme « CHARRUES MELOTTE S.A. » :

- partie pour avoir été apporté par Madame MELOTTE Madeleine à la société dans le cadre d'une augmentation de capital intervenue aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale tenue par devant le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, le seize mars mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trente et un mars suivant, volume 9346, numéro 25.

- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, intervenu avec la société EUROFONDERIE, le dix-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit.

- et partie pour l'avoir acquis de la société UNERG aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DEBOUCHE, à Gembloux, le quatre février mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le dix-huit mars suivant, volume 10.411, numéro 25.

troisième
feuillet



C. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES - TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

La comparante de première part déclare que son titre de propriété, à savoir l'acte reçu par le notaire Stijn JOYE, le vingt et un décembre deux mille vingt et un, dont question plus avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations suivantes ci-après reproduites :

« Le titre de propriété, à savoir l'acte du notaire Wathelet du 29 décembre 2011 contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

*« (...) La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude grevant le bien à l'exception d'une **servitude d'accès** pour tous véhicules que s'est réservée la société anonyme « Charrues Melotte », ancien propriétaire du bien sub **B**. (à savoir la parcelle 0127V3P0000 actuelle) pour accéder par l'arrière aux parcelles dont elle (la SA Charrues Melotte) et la société OBLIMMO sont propriétaires, situées entre la chaussée de Wavre et la limite droite cotée sous les n° 54, 53, 14, 15, 16 et 39 au plan de division dressé par le géomètre Philippe GILLET à 5080 La Bruyère le 16/12/2003 ; et le vendeur déclare qu'il n'en a conféré aucune si ce n'est éventuellement ce qui serait dit aux conditions particulières.*

Les parties déclarent avoir convenu et s'être accordées quant au fait que la servitude ci-avant stipulée s'éteindra de facto dès lors que la voirie à créer sera rétrocédée et que la servitude dont question ci-avant n'aura dès lors plus de raison d'exister.

Le vendeur donne également à connaître à l'acquéreur que le bien pourrait être traversé par un sentier « Vaches de Baty », et qu'en

[Handwritten signature and initials]

tout état de cause, il existe des impétrants divers dans l'assiette du bien (sous « Vaches de Baty »).

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations de la partie venderesse découlant des conditions des titres de propriété pour autant que ces dernières soient encore d'application.

*L'acquéreur reconnaît par ailleurs que son attention a été attirée sur l'existence d'un passage en sous-sol sous la partie de parcelle 108/2/G reprise à l'extrême Sud du bien vendu, désignée au plan de situation des prises de vue sous "Vaches de Baty" au vu duquel plan il apparaît **trois petites parcelles carrées, cadastrées 108/02/D; 108/02/E; 108/02/F qui ne font pas partie de la présente convention.***

Une autre petite parcelle carrée (type chambre de visite) située dans le prolongement des trois autres, mais sur le bien sub. B, ne ferait pas non plus partie de la présente convention.

L'acquéreur déclare également avoir été informé sur l'existence de la zone de puisage aquifère concernant le bien objet des présentes.

La partie acquéreuse déclare avoir pris toutes informations et dispenser la partie venderesse de toutes autres justifications.

Cette déclaration ne peut conférer à qui que ce soit plus de droits que ceux auxquels il pourrait prétendre.

Par ailleurs, la partie acquéreuse reconnaît avoir reçu copie :

- d'un plan dressé par le géomètre Deceuster le 19 novembre 1980 relatant le tracé approximatif d'une conduite de gaz ;

- d'un plan de mesurage et d'échange du géomètre Dony du 21 octobre 1986, relatant notamment une servitude de passage au profit d'Eurofonderie ;

- d'un plan de mesurage dressé le 18 novembre 1985 dressé par le géomètre David de Radigués ;

- d'un plan dressé le neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-six dressé par le géomètre Roger Gaye.(...) »

ET

« (...)

Conditions spéciales.

A l'acte prérappelé reçu par le notaire Lambinet en date du sept octobre deux mille quatre, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« A cet égard, les donataires sont subrogés dans les droits et obligations du donateur découlant des titres transcrits qu'ils déclarent parfaitement connaître, notamment en ce qui concerne les servitudes et câbles en sous-sol. »

A l'acte prérappelé reçu par le notaire Debouche en date du quatre février mille neuf cent quatre-vingt-sept, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« Il est expressément stipulé entre parties que la société acquéreuse devra, à ses frais et sous son entière responsabilité, démolir le mur existant le long de la parcelle numéro 108/2 et le reconstruire à la nouvelle limite séparative; tel que ce nouveau mur mitoyen est figuré sous les points numérotés 1-2, au plan ci-annexé.

On omet

La servitude présentement créée constitue une servitude d'enfouissement pour un câble électrique et une canalisation de gaz.

L'assiette de la servitude n'est donnée qu'à titre indicatif du point de vue situation et mode d'utilisation.

Le fonds dominant restera entièrement responsable tant vis-à-vis des tiers de l'utilisation de cette servitude.

Le fonds dominant aura à sa charge exclusive toutes réparations dues à l'exercice de la servitude. »

A l'acte prérappelé reçu par le notaire Debouche en date du dix-sept novembre mille neuf cent quatre-vingt-six, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« Il est créé en outre une servitude de passage perpétuelle et irrévocable grevant la partie hachurée au plan ci-joint de la parcelle cadastrée section A numéro 130 o partie, cédée par la société Eurofonderie à la société Charrues Melotte et ce au profit d'un garage restant appartenir à la société anonyme Eurofonderie et cadastré section A numéro 130 N.

Cette servitude s'exercera sans limitation de mode d'exercice ni de fréquence.

Tout entretien de cette servitude et toutes réparations incomberont au fonds dominant. (...) ».

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit. »

D. SITUATION LOCATIVE

Le bien est libre de droit de bail et de toute occupation quelconque.

E. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

1. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 et 100 du Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT »

a) Les comparantes déclarent qu'à leur connaissance :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables, sont les suivantes :

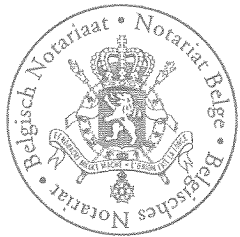
- plan de secteur :

. les parcelles 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées en zone d'habitat ;

. les parcelles 0110HP0000 et 0127V3P0000 sont situées en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte ;

- schéma de développement communal :

. les parcelles 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées en unité d'habitat à vocation mixte ;



quatrième
feuillet

. la parcelle 0127V3P0000 est située en unité d'activités économiques à vocation de secteur de structure légère ;

. les parcelles 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées en périmètre de protection du milieu et des captages d'eau ;

. les parcelles 0110HP0000, 0109DP0000, 0110GP0000, et 0099F3P0000 sont situées en unité d'habitat à vocation de parc et d'espace vert ;

. les parcelles 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000 et 0110FP0000 sont situées en périmètre de protection : zone de service technique ;

- *guide communal d'urbanisme* :

. les parcelles 0108/02GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées en espace bâti urbain en ordre semi continu ;

. les parcelles 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées en espace bâti de gabarit moyen ;

. les parcelles 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées en aire de protection du milieu ;

. les parcelles 0110HP0000, 0109DP0000, 0110GP0000, et 0099F3P0000 sont situées en espace vert ;

- le bien est repris dans un schéma d'orientation local « Gare » autorisé le dix-huit septembre deux mille sept, en zone mixte de résidence et de services ;

- le bien est repris dans un périmètre de remembrement urbain « Gare » autorisé le neuf octobre deux mille vingt ;

- les parcelles 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000, et 0110FP0000 sont situées en zone d'aléa d'inondation très faible ;

- les parcelles 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000 sont situées dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du Décret du trente avril mil neuf cent nonante relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables ;

- le bien a fait l'objet d'un permis unique délivré le six février deux mille vingt-trois, dont question ci-après.

Sous réserve de ce qui précède, les comparantes déclarent que :

- le bien n'est pas concerné par un projet de modification de plan de secteur ;

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption, ni repris dans un périmètre de préemption ;

- le bien n'est pas visé par un plan d'expropriation ;

- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, 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 ;

- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée au Code wallon du Patrimoine ;
- le bien n'est pas classé en application du même code ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée au même code ;
- le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés au code wallon du patrimoine ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- le bien n'est pas repris en aléa d'inondation dans la cartographie des aléas d'inondation (à l'exception des parcelles 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0127V3P0000, et 0110FP0000, comme précisé ci-dessus) ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine.

b) Les comparantes déclarent que le bien 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 leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Elles déclarent 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.

c) Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du même code, le notaire instrumentant a, par lettre recommandée en date du treize juin deux mille vingt-trois, demandé à la Ville de Gembloux, les informations urbanistiques relatives au bien prédécrit.

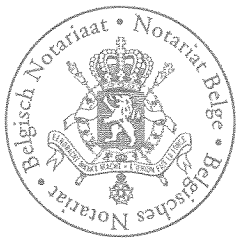
La Ville de Gembloux lui a répondu par lettre du vingt-sept juin deux mille vingt-trois, portant les références « *URB/NOTAIRE 23-292* » et « *URB/NOTAIRE 23-292a* », dont les comparantes reconnaissent avoir reçu copie.

2. Information(s) complémentaire(s) - Absence d'engagement

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant, les comparantes déclarent qu'il n'est pris 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, hormis ceux objet du permis précité.

Pour l'information des comparantes, le notaire instrumentant rappelle également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. dudit Code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.



cinquième
feuillet

[Handwritten signature and initials]

- 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 le permis d'urbanisme.

3. Division

Conformément aux articles D.IV.102 et D.IV.3,5° a) du Code wallon du Développement Territorial, le notaire instrumentant a, par lettres recommandées en date du dix-neuf juillet deux mille vingt-trois, communiqué au Service de l'Urbanisme de la Ville de Gembloux et à l'Administration Régionale de l'Urbanisme à Namur, le plan de division des parcelles prédécrites, et une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots. Il y était notamment précisé que l'intention des parties, au jour de la division, est d'affecter les lots à la destination prévue dans le permis unique dont question ci-après.

Par son courrier du vingt-sept juillet deux mille vingt-trois, la Ville de Gembloux renseigne n'avoir aucune observation à formuler.

Par son courrier du dix-huit août deux mille vingt-trois, l'Administration Régionale de l'Urbanisme renseigne n'avoir aucune observation à formuler.

4. Gestion des sols pollués.

Les comparantes sont informées des obligations résultant du Décret du premier mars deux mille dix-huit 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'état 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.

4.1. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du dix-huit juillet deux mille vingt-trois, énoncent ce qui suit :

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

*• Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Oui***

*• Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols »

Les comparantes déclarent avoir reçu copie desdits extraits.

Il est ici rappelé que la Banque de données de l'état des sols est accessible en ligne sur le site <http://bdes.wallonie.be>.

4.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Les comparantes déclarent qu'elles sont titulaires 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 1er dudit décret ; et que **les certificats de contrôle du sol ont été délivrés par l'administration compétente en date du vingt-trois mai deux mille seize.**

4.3. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'elles entendent assigner au(x) bien(s), les comparantes déclarent qu'elles entendent l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

4.4. Information circonstanciée

Les comparantes déclarent que le site dont le bien fait partie a fait l'objet d'études d'orientation et de caractérisation et que les certificats de contrôle du sol ont été délivrés, tel que précisé ci-dessus.

Les comparantes déclarent que ces mesures ont été exécutées pour ce qui concerne les biens prédécrits objet du présent acte et qu'elles ne sont en rien incompatibles avec les constructions envisagées. Il est loisible à tout nouveau titulaire de droit réel sur le bien de solliciter, à ses frais, un état d'avancement de travaux d'assainissement jusqu'à l'évaluation finale.

Sans que l'on exige d'elles des investigations préalables, les comparantes déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

2. DEPOT DU PERMIS UNIQUE

a) DEPOT DES PIECES

- La Ville de Gembloux a délivré à la société anonyme « La Croisée des Champs », en date du **trois août deux mille vingt-deux**, sous référence « U202100002 - La Croisée des Champs », une autorisation pour l'ouverture de voirie dans le cadre de la demande de permis unique dont question ci-après.

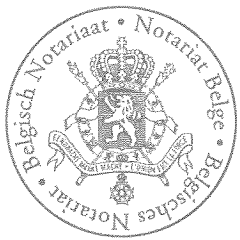
- La Ville de Gembloux a délivré à la société anonyme « La Croisée des Champs », en date du **vingt-cinq août deux mille vingt-deux**, sous référence « U202100002 - La Croisée des Champs », un avis favorable à la demande de permis unique dont question ci-après.

- Le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué du Service Public Wallonie Environnement (Département des Permis et Autorisations, Direction de Namur-Luxembourg), ont délivré à la société anonyme « La Croisée des Champs », en date du **six février deux mille vingt-trois**, sous référence « 10004946 », un permis unique pour *« construire 2 immeubles de logements (96 et 48 logements) avec parkings souterrains, démolir des garages et hangar ainsi que des surfaces asphaltées, aménager des espaces extérieurs et créer une ouverture de voirie »*.

A l'instant, les comparantes ont remis entre les mains du notaire instrumentant, pour rester annexés au présent acte :

a) l'autorisation pour l'ouverture de voirie dont question plus avant, délivrée le **trois août deux mille vingt-deux**.

b) l'avis favorable à la demande de permis unique dont question plus avant, délivré le **vingt-cinq août deux mille vingt-deux**.



sixième
et dernier
feuillet

c) le permis unique dont question plus avant, délivré le **six février deux mille vingt-trois**, avec ses annexes :

- . le document « ANNEXE 1 PLANS D'IMPLANTATION ET PLANS D'ARCHITECTE »
- . le document « ANNEXE 2 PLAN CADASTRAL »
- . le document « ANNEXE 3 AVIS DU COLLEGE COMMUNAL »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan des arbres à abattre et démolitions »
- . le plan « Cabine gaz »
- . le plan « LOT A - ABORDS Plan des aménagements projetés »
- . le plan « LOT A - ABORDS Plan des réseaux projetés »
- . le plan « Profils en long et en travers »
- . le plan « Plan d'aménagements des toitures »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan de la situation existante »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan d'implantation »
- . le plan « ESPACES PUBLICS Plan des aménagements projetés »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan des aménagements projetés avec lots privés »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan des réseaux existants »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan des réseaux projetés »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Plan de modification du relief du sol »
- . le plan « ESPACES PUBLICS + LOT A Profil en long des voiries »

Concernant le lot 05 (entité 1 sur les plans dont question ci-après)

- . le plan « SOUS-SOL -1 »
- . le plan « SOUS-SOL -2 »
- . le plan « Rez-de-chaussée »
- . le plan « R+1 - R+2 »
- . le plan « R+3 - R+4 »
- . le plan « Etage type : 1er, 2ème, 3ème et 4ème étages – R+5 »
- . le plan « R+6 - R+7 »
- . le plan « Toiture »
- . le plan « COUPES »
- . le plan « Elévations Sud/Nord »
- . le plan « Elévations Ouest/Est »
- . le plan « Elévations Entrée Blocs A&B »

Concernant les lots 04a et 04b (entité 2 sur les plans dont question ci-après)

- . le plan « SOUS-SOL -1 »
- . le plan « Rez-de-chaussée »
- . le plan « Etage +1 »
- . le plan « Etage +2 »
- . le plan « Etage +3 »

- . le plan « Etage +4 »
- . le plan « Toiture »
- . le plan « Coupes »
- . le plan « Façades »

d) **Certificat d'équipement.**

Le certificat qui sera délivré par le collège communal de la Ville de Gembloux sera annexé au premier acte de vente d'un lot privatif.

e) un exemplaire du plan d'identification des lots également appelé plus loin « procès-verbal de mesurage et de division ») dressé par Gilles DELOUVROY, géomètre-expert immobilier, représentant la société « TENSEN & HUON », dont les bureaux sont établis à Namur, le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois ; plan qui définit en outre le territoire couvert par le permis unique dont question plus avant.

Dispense de transcription

Ces documents demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de transcrire les annexes du présent acte.

b) CONSTITUTION DE LA GARANTIE FINANCIERE A L'EXECUTION DE LA CHARGE D'URBANISME

Conformément aux stipulations du permis unique, des charges ont été imposées au promoteur.

Par décision du vingt-six octobre deux mille vingt-trois, le Collège communal a considéré qu'il n'était pas pertinent d'imposer un cautionnement bancaire pour la charge d'urbanisme, qui porte sur la rétrocession à la ville et à titre gratuit du « parc Crélan ».

II. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Afin de rendre les droits réels opposables aux tiers et d'en assurer la transcription, les comparantes nous ont requis de dresser en la forme authentique, la convention suivante :

a) **AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.**

- En vue de permettre au promoteur d'ériger des constructions sur le bien prédécrit et de conserver la propriété de celles-ci, le propriétaire déclare expressément, par la présente, avoir renoncé purement et simplement, au profit du promoteur, au droit d'accession immobilière qui lui appartenait sur le bien prédécrit en vertu du Code civil.

La renonciation porte sur le bien prédécrit plus avant sous **I. DEPOT DU PERMIS UNIQUE.**

Ce bien étant également ci-après désigné le « Fonds ».

b) **DUREE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE LA RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.**

L'autorisation de construire et la renonciation au droit d'accession viendront à échéance au plus tard le trente et un août deux mille quarante-trois.

Cette renonciation à accession est constitutive d'un droit de superficie. Elle s'éteindra donc par voie de confusion avant ledit terme par le simple fait de la réunion sur les mêmes têtes de la superficie et de la propriété du sol.

c) VIABILISATION BORNAGE ET PLANS.

- Le promoteur s'engage à prendre en charge, à ses frais exclusifs, la viabilisation du Fonds telle qu'elle est imposée par les autorités publiques et autres administrations dans le cadre des permis délivrés ou par les régies publiques, impétrants, gestionnaires de réseaux, etc. sans préjudice de son droit d'exercer les recours utiles contre toute décision administrative défavorable.

- Le promoteur avancera tous les frais de bornage (nouvelles bornes), de mesurage, de réalisation des plans de division, des plans de bornage et les répercutera aux acquéreurs d'entités privatives (appartements, studios, parkings, etc) ; il choisira et rémunérera le géomètre pour le contrôle général des travaux décrits ci-dessous ainsi que la réalisation des plans :

- du réseau d'égouttage,
 - de la tranchée commune éventuelle, accueillant le placement des conduites et câbles des réseaux de distribution,
 - de division,
 - de cession éventuelle de la voirie à la commune.
- Le promoteur a débuté la viabilisation du Fonds.
- Le promoteur reconnaît détenir tous droits sur (i) le permis unique délivré ainsi que (ii) sur les études préalables audit permis. Le promoteur reconnaît avoir reçu les originaux des plans et permis.

d) RELATIONS AVEC LES AUTORITES PUBLIQUES EN VUE DE L'OBTENTION D'EVENTUELLES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES COMPLEMENTAIRES.

- Le propriétaire donne au promoteur tous pouvoirs et lui confère un mandat, le cas échéant avec pouvoir de substitution, en vue :

- d'introduire, en ses lieux et place, toute demande d'éventuelles autorisations administratives complémentaires et notamment de permis unique, d'urbanisation, d'environnement ou d'urbanisme ;
- de faire établir les plans et tous documents qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation du projet de promotion ;
- d'assurer le suivi des procédures concernant l'obtention des autorisations administratives ;
- d'introduire les recours utiles contre toute décision administrative défavorable.

- A ces fins, le propriétaire donne au promoteur le pouvoir de signer toutes pièces et tous documents.

Remarque :

Pour autant que de besoin, il est ici précisé que les travaux autorisés dans le cadre du permis unique dont question plus avant constituent une première phase d'un projet immobilier plus important.

e) ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE

- Le propriétaire s'interdit, en tout ou en partie, d'aliéner le Fonds ou de le grever de charges nouvelles à dater des présentes.
- Le propriétaire garantit que le Fonds est quitte et libre de toute charge, dette, privilège ou hypothèque généralement quelconque et est libre de droit de toute occupation ainsi que de tout bail, en ce compris tout bail à ferme.
- Le propriétaire prendra, le cas échéant, toute mesure pour garantir cette absence d'occupation et assume seul, les indemnités éventuellement dues aux occupants qu'il devrait expulser.

III. ACTE DE BASE URBANISTIQUE

Les comparantes requièrent le notaire soussigné d'établir comme il est stipulé ci-après l'acte de base urbanistique des biens prédécrits conformément à l'article D.IV.101 du CoDT.

L'ensemble immobilier objet du présent acte est dénommé « **GREEN STATION Gembloux** ».

La phase 1 du projet immobilier de plus grande ampleur est décrite au permis unique (avec ses annexes), dont question plus avant.

En l'état, le territoire à urbaniser, décrit au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Gilles DELOUVROY, géomètre-expert immobilier, représentant la société « TENSEN & HUON » (plan dont question plus avant), est composé de **12 lots**, à savoir :

- 3 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements, avec emplacements de parking ;
- 5 lots à destination résidentielle pour laquelle une demande de permis sera introduite ultérieurement ;
- 2 lots destinés à être cédés à la Ville de Gembloux ;
- 1 lot destiné à la construction d'une cabine de gaz ;
- 1 lot destiné à la construction d'une cabine haute tension ;

Tels que ces lots sont repris comme dit ci-après au procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Gilles DELOUVROY, géomètre-expert, représentant la société « TENSEN & HUON », le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois ; dont question plus avant.

Il est ici précisé qu'il sera établi par actes à recevoir ultérieurement par le notaire soussigné, les statuts relatifs aux immeubles à appartements multiples à ériger sur les lots 03a, 03b, 04a, 04b, 05, 07, 08 et 09, lots plus amplement décrits ci-dessous. Ces statuts auront pour conséquence de placer lesdits immeubles sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil.

Enregistrement et transcription des plans

Le plan ci-annexé, daté du dix-neuf juillet deux mille vingt-trois, est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence **92053/10711**.

Les parties certifient que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors. Un exemplaire dudit plan, après avoir été signé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, fera la Loi des parties et restera ci-annexé.

Le bureau de la Sécurité Juridique compétent est dès lors dispensé d'enregistrer le plan concerné.

Les parties 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 préventé, en faisant usage du numéro d'identification précité.

1/ Description des lots

VILLE DE GEMBOUX - Première division

. **lot 01a** : une parcelle de terrain destinée à être cédée à la Ville de Gembloux comme voiries, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312AP0000** (anciennement partie du numéro 0127V3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de quarante et un ares quatre-vingt-sept centiares (41a 87ca).

. **lot 01b** : une parcelle de terrain destinée à être cédée à la Ville de Gembloux comme voiries, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312BP0000** (anciennement partie des numéros 0110HP0000, 0118MP0000, 0108/02GP0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, d'un hectare trente ares cinquante-trois centiares (1ha 30a 53ca).

. **lot 02** : une parcelle de terrain destinée à la construction d'une cabine de gaz, cadastrée section A, numéro **0312CP0000** (anciennement partie du numéro 0127V3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, d'un are trente-six centiares (1a 36ca).

. **lot 03a** : une parcelle de terrain à destination résidentielle pour laquelle une demande de permis sera introduite ultérieurement, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312DP0000** (anciennement partie des numéros 0118MP0000 et 0110FP0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de vingt-six ares cinquante-six centiares (26a 56ca).

. **lot 03b** : une parcelle de terrain à destination résidentielle pour laquelle une demande de permis sera introduite ultérieurement, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312EP0000** (anciennement partie du numéro 0127V3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de dix ares six centiares (10a 06ca).

. **lot 04a** : une parcelle de terrain destinée à la construction d'un immeuble à appartements, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312FP0000** (anciennement partie des numéros 0110HP0000,

0118MP0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de vingt-six ares quarante et un centiares (26a 41ca).

. **lot 04b** : une parcelle de terrain destinée à la construction d'un immeuble à appartements, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312GP0000** (anciennement partie du numéro 0127V3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de cinq ares quarante-six centiares (5a 46ca).

. **lot 05** : une parcelle de terrain destinée à la construction d'un immeuble à appartements, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312HP0000** (anciennement partie du numéro 0110HP0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de vingt-huit ares cinquante centiares (28a 50ca).

. **lot 06** : une parcelle de terrain destinée à la construction d'une cabine haute tension, cadastrée section A, numéro **0312KP0000** (anciennement partie du numéro 0110HP0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de vingt et un centiares (21ca).

. **lot 07** : une parcelle de terrain à destination résidentielle pour laquelle une demande de permis sera introduite ultérieurement, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312LP0000** (anciennement partie des numéros 0110HP0000, 0109DP0000, 0110FP0000, 0110GP0000 et 0103DP0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de soixante-trois ares quarante-deux centiares (63a 42ca).

. **lot 08** : une parcelle de terrain à destination résidentielle pour laquelle une demande de permis sera introduite ultérieurement, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312MP0000** (anciennement partie des numéros 0109DP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de quarante-sept ares soixante-quatre centiares (47a 64ca).

. **lot 09** : une parcelle de terrain à destination résidentielle pour laquelle une demande de permis sera introduite ultérieurement, l'ensemble cadastré section A, numéro **0312NP0000** (anciennement partie des numéros 0108/02GP0000, 0103DP0000 et 0099F3P0000), d'une contenance, suivant le plan dont question plus avant, de vingt-quatre ares quinze centiares (24a 15ca).

Il est ici précisé que le promoteur se réserve le droit de modifier la taille des lots.

Il ne sera pas affecté à ces lots de parties communes.

2/ Constitution de servitudes

La division juridique de l'ensemble immobilier (ou le cas échéant, du sous-ensemble immobilier) est appelée à provoquer, entre les lots et le cas échéant, les parties communes reprises au sein de son

périmètre, l'établissement d'un état de fait qui se trouve à l'origine de servitudes ou d'obligations réciproques.

Les servitudes et obligations ainsi créées et autorisées par le permis prendront effectivement naissance avec la création de droits réels distincts sur les fonds dominants ou servants ; elles trouvent notamment leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3-119 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi, dans le respect du permis, des vues et jours d'un lot sur l'autre, du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux claires et usées - gaz - électricité - réseaux...) 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 et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations établies sur un lot au profit d'un autre ou, en cas de copropriété forcée, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore de l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente, sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, en cas de copropriété forcée, de recourir à l'arbitrage.

Si l'ensemble immobilier est organisé en tout ou partie en copropriété forcée, cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires, si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés, si elle ne vise que ceux-ci.

3/ Prescriptions des autorités publiques

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis unique et ses annexes. Comme telles, elles s'imposent au titulaire du permis unique et aux acquéreurs des lots en vertu de la loi.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis unique, 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 unique ou de ses ayants droit et sans recours contre lui conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du territoire.

Conformément auxdites dispositions, elles devraient alors être 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 unique de le représenter à la signature de cet(ces) acte(s) modificatif(s).

4/ Prescriptions conventionnelles

a. Nature

Les conditions particulières dont question ci-après s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques. Elles sont stipulées à titre contractuel par le titulaire du permis unique.

Elles constituent le statut réel de l'ensemble immobilier faisant l'objet du permis unique et sont stipulées à titre de servitudes à charge des parcelles qui le composent, aussi bien qu'à son profit. Pour le cas où il devrait être jugé que certaines de ces stipulations n'auraient pas ce caractère, elles subsisteraient cependant comme obligations personnelles.

Elles font partie intégrante des conditions de la vente de chacun des lots et s'imposeront, à l'égal des prescriptions émanant des pouvoirs publics, par le seul fait de la passation de l'acte authentique de vente, tant aux premiers acquéreurs des lots qu'à leurs héritiers, ayants cause ou successeurs à tout titre et à tout titulaire de droit réel dans l'ensemble immobilier faisant l'objet du permis unique, les obligations en résultant étant réputées indivisibles.

Elles seront exécutées par les acquéreurs des lots sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention du promoteur à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions. La réalisation du projet immobilier sera de la responsabilité exclusive du promoteur, le propriétaire du terrain n'intervenant que pour vendre les quotités de terrain liées aux constructions du promoteur.

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, son harmonieux développement et de réglementer certaines obligations de voisinage.

A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont toutes un caractère absolument gratuit.

b. Conflit entre les dispositions de droit public et de droit privé

En tout état de cause, les prescriptions conventionnellement stipulées ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux servitudes et charges d'utilité publique contenues dans le permis, ses annexes, ou une modification ultérieure du permis.

c. Modifications - mandat.

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

En outre, il se réserve le droit de vendre à des tiers à des conditions différentes de celles prévues auxdites prescriptions, notamment en ce qui concerne les obligations à exécuter en accord avec les voisins.

En conséquence, les acquéreurs ne pourront exercer aucun recours de ce chef contre le promoteur.

Ils ne pourront poursuivre directement et à leurs frais les contrevenants auxdites charges et conditions complémentaires que lorsque le titulaire du permis unique ne sera plus propriétaire d'aucun terrain.

En tout état de cause, lesdites prescriptions ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux prescriptions des autorités publiques telles qu'elles figurent dans le permis unique ou telles qu'elles

pourraient figurer dans une modification ultérieure de celui-ci ces dernières prescriptions devant prévaloir.

- Il en est de même en ce qui concerne les plans.

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte, le sont à titre de simples renseignements, étant entendu que aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du ou des bâtiments, ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

En cours de construction, les architectes peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures et celles réelles ne pouvant donner lieu à aucune indemnité à charge ou au profit de qui que ce soit, même si cette différence excédait un/vingtième.

- Toutes modifications au présent acte de division, tant administratives que conventionnelles, seront constatées devant notaire, dans un acte de division rectificatif ou complémentaire.

- Mandat

La société « La Croisée des Champs » est habilitée à signer seule ces actes modificatifs pour compte des comparantes.

En outre, par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot donnera automatiquement mandat irrévocable à la société « La Croisée des Champs » de le représenter à la signature de tout acte apportant une modification, une rectification ou un complément au présent acte de division, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que tous les éléments privatifs de l'ensemble immobilier aient été vendus ; ce mandat devra être confirmé dans le premier acte d'aliénation de chaque lot. Il profite à tous les mandataires spéciaux ou généraux de la société « La Croisée des Champs », avec pouvoirs de substitution.

d. Mentions à reprendre dans les actes ultérieurs

Préalablement à la conclusion de toute première vente dans cet ensemble immobilier, il sera donné connaissance, à l'acquéreur, du présent acte de division, dont copie partielle lui sera remise, à savoir : une copie de l'acte avec en annexe le permis unique et les prescriptions urbanistiques.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif à un lot compris dans cet ensemble immobilier devra contenir :

- la mention expresse que le nouveau propriétaire a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans l'acte de division et dans ses annexes, que copie lui en a été remise, et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;
- l'obligation acceptée par le nouveau propriétaire d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions.

e. Conditions relatives aux terrains

Outre les charges, clauses et conditions du permis unique, et des prescriptions urbanistiques dont question ci-dessus, ainsi que des conditions particulières qui seraient établies dans chaque acte de vente, les propriétaires des lots devront se conformer aux conditions particulières ci-après édictées par le promoteur, savoir :

- Plan général de l'ensemble immobilier.

Chaque acquéreur de lot(s) devra respecter les alignements, les zones de recul et les implantations imposées par le permis unique et ses annexes, pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

- Servitude(s) au profit des lots de l'ensemble immobilier faisant l'objet du permis unique.

Il est précisé que les lots faisant l'objet du présent acte de dépôt seront éventuellement dans l'obligation de supporter une servitude en sous-sol pour le débordement possible des tuyaux d'égout et des canalisations des impétrants placés le long des voiries, trottoirs, sentiers piétonniers et placettes.

IV. DIVERS

1. PROCURATIONS

° Les sociétés « Foncière des Champs » et « La Croisée des Champs », précitées, déclarent en outre désigner comme mandataires, avec pouvoir de subrogation et pouvoir d'agir séparément :

- Monsieur **de le COURT Thierry**, domicilié à 1360 Malèves-Sainte-Marie, rue de la Cure 8

- Madame **LEHMANN Julie**, domiciliée à 5380 Forville, rue de Robu, 7

- Madame **RENOY Laurence**, domiciliée à 6900 Marche-en-Famenne, rue de la Forêt, 17.

- tout collaborateur de l'étude des notaires Stéphane WATILLON et Pierre HAMES, à Namur.

Signer tout acte modificatif ou rectificatif du présent acte.

Signer tous actes de base et de règlement de copropriété, dresser tous règlements d'ordre intérieur, ainsi que tous actes de base modificatif et/ou rectificatif relatifs aux immeubles à appartements multiples à ériger sur les lots 03a, 03b, 04a, 04b, 05, 07, 08 et 09.

Signer tout acte relatif aux rétrocessions des voiries, cabines électriques et gaz.

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.

° Les sociétés « Foncière des Champs » et « La Croisée des Champs », précitées, déclarent en outre désigner comme mandataires, avec pouvoir de subrogation et pouvoir d'agir séparément :

- La société à responsabilité limitée « **ACTING 4 YOU** », ayant son siège à 5100 Namur (Wierde), Ferme Moreau 5, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0764.431.759, laquelle sera exclusivement représentée par son représentant permanent, Madame **LEGRAIN Ludivine**, domiciliée à 5100 Namur (Wierde), Ferme Moreau 5, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale constitutive du vingt-six février deux mille vingt et un, publié aux annexes du Moniteur belge le deux mars suivant sous la référence 2021-03-02/0313479.

- Monsieur **LOTIN Charles**, domicilié à 6850 Paliseul, rue d'Acremont, 07.

- Madame **KANABUS Brigitte**, domiciliée à 7000 Mons, rue des Quatre fils Aymon, 8.

- Madame **HENRION Viviane**, domiciliée à 6880 Bertrix, rue de la Venne, 11.

- Monsieur **HEUBRECQ Nicolas**, domicilié à 5190 Moustier rue d'Ordin, 16.

- Monsieur **BURNET Gaëtan**, domicilié à 5000 Namur, rue Henri Lemaitre, 34.

- La société à responsabilité limitée « **MGI** » ayant son siège à 5555 Bièvre (Graide), rue du Progrès, 49, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0721.425.325, représentée, en vertu de l'article 10 des statuts, par son unique administrateur, Monsieur **MASSART Grégory**, domicilié à 5555 Bièvre (Graide), rue du Progrès, 49, nommé à cette fonction aux termes d'une décision prise par l'assemblée générale des associés de la société qui s'est tenue le vingt et un février deux mille dix-neuf, directement après la constitution des statuts de la société, publiée aux annexes du Moniteur belge le vingt-cinq février suivant sous la référence 2019-02-25/0308272.

- Madame **RENOY Laurence**, domiciliée à 6900 Marche-en-Famenne, rue de la Forêt, 17.

- Madame **VANTOMME Elodie**, domiciliée à 6800 Libramont-Chevigny, rue des Chasseurs Ardennais 27.

- La société à responsabilité limitée « **AVIMORE** », ayant son siège à 1030 Schaerbeek, rue Charles Vanderstappen 29, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0843.835.662, représentée par son administrateur **XHONNEUX Olivier**, domicilié à 1030 Schaerbeek, rue Charles Vanderstappen 29, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale constitutive du dix-sept février deux mille douze, publiée aux annexes du Moniteur belge le vingt et un février suivant sous la référence 2012-03-05/0049647.

- tout collaborateur de l'étude des notaires Stéphane WATILLON et Pierre HAMES, à Namur.

Vendre, de gré à gré, pour elles et son leur nom, la totalité ou une partie des biens prédécrits, sous les formes, aux prix, charges, stipulations et conditions, à la personne ou aux personnes que les mandataires jugeront convenable(s).

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.

Compléter la description des biens, s'il y a lieu.

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 revente 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 ; résilier toute convention de vente.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient 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.

2. FRAIS

Les frais du présent acte sont à charge de la société « La Croisée des Champs », qui se réserve le droit de les répercuter aux acquéreurs d'entités privatives de l'ensemble immobilier.

3. DISPOSITIONS FINALES

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en leur siège respectif.

CAPACITE - REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

- Les comparantes déclarent jouir de leur pleine capacité juridique et, plus spécialement, ne pas être frappé d'interdiction, placé sous conseil judiciaire ou sous administration provisoire, ni se trouver en état de faillite ou de cessation de paiement.

- Les comparantes déclarent en outre qu'elles n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien, et notamment d'aucun litige, procès et/ou oppositions, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc) ni envers des administrations publiques.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET IDENTITE

Le notaire instrumentant :

. déclare avoir identifié les comparantes (personnes physiques) au vu de leur carte d'identité.

. certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparantes (personnes physiques), au vu des documents requis par la loi.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture perçu : cent euros (100 EUR).

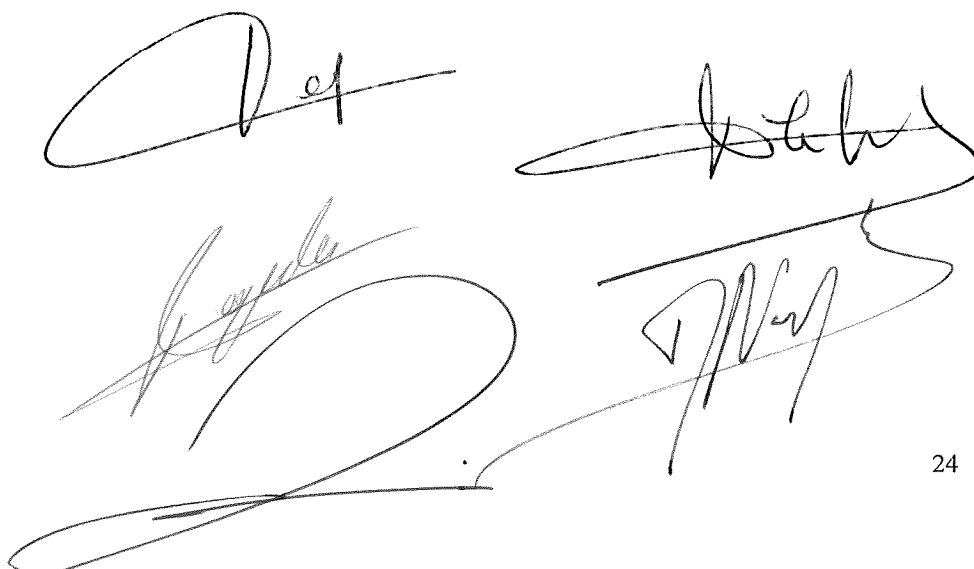
Les comparantes déclarent avoir reçu le projet du présent acte et le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois ; elles reconnaissent avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.

Conformément à l'article 9 de la Loi de Ventôse, et dûment informés par le(s) notaire(s) soussigné(s) qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, lors de l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les comparantes ont déclaré avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte sans l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

DONT ACTE,

Passé aux lieux et date indiqués ci-dessus,

Et, après lecture intégrale et commentée, les comparantes, représentées comme il est dit, ont signé avec le notaire.



Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 24 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 24545

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

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Annex.-2023/92896-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Rôle(s): 161 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-deux novembre deux mille vingt-trois (22-11-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 4957

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque**eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Pierre HAMES à Jambes le 07-11-2023, répertoire 2023/92896

Enregistré au bureau hypothécaire de : Namur
November 16, 2023 (16-11-2023)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Ref. : 45-T-16/11/2023-14704

Information_Fee	€ 0,00
Various_taxes	€ 0,00
Inscription_tax	€ 240,00
Total	€ 240,00

Le conservateur des hypothèques

Te storten op rek
IBAN BE60 679200302370 - BIC PCHQBEBB