

Direction générale transversale  
du Budget, de la Logistique et  
des Technologies de  
l'information et de la  
communication (DGT)

-----  
Direction du Comité  
d'acquisition de  
LUXEMBOURG  
-----

Dossier n° 85047/333/1  
Répertoire n°

**ACTE DE BASE URBANISTIQUE - ENSEMBLE IMMOBILIER  
SIS À ROUVROY – DEUXIEME DIVISION HARNONCOURT**

**Volets administratif et civil**

L'an deux mille dix-huit.

Le quinze mars

Devant Nous, Mathieu DERARD, Commissaire au Service Public de Wallonie, Direction Générale Transversale du Budget, de la Logistique et des Technologies de l'information et de la communication, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition du LUXEMBOURG,

**A LA REQUETE DE:**

La **COMMUNE DE ROUVROY** dont les bureaux sont situés rue du 8 Septembre 41 à 6767 Dampicourt, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0216.696.515, ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 63 du décret programme du 21 décembre 2016, publié au Moniteur Belge du 29 décembre 2016, entré en vigueur le 1er janvier 2017 ainsi qu'en exécution d'une délibération du Conseil communal en date du 23 novembre 2017, dont un extrait certifié conforme restera ci-annexé (ANNEXE 1),

Ci-après dénommée « Le requérant » ou « Le titulaire de permis ».

## LEXIQUE

1. **Acte** : désigne le présent Acte de base urbanistique ;
2. **Acte de division** : désigne le volet de l'Acte de base urbanistique qui donne une description précise des Lots issus du lotissement, compris dans le périmètre du permis d'urbanisation, tel qu'il résulte du Plan de division ;
3. **Cahier des charges** : désigne le volet de l'acte de base urbanistique qui reprend tant tout ou partie des conditions et charges du permis que les dispositions de droit privé conventionnellement arrêtées par le requérant ;
4. **CoDT** : désigne le Code wallon du Développement Territorial ;
5. **Ensemble immobilier** : désigne l'ensemble des parcelles cadastrales de la section B, portant les numéros 80F, 79G, 77F, 80N et 80M formant une *entité juridique homogène*, au sens du droit de l'urbanisme et couverte, ici, par le PUR ;
6. **Lot** : désigne la parcelle bâtie ou non née de la division de l'ensemble immobilier ;
7. **Parcelle** : désigne à la fois le périmètre couvert par le permis et l'ensemble des lots avec leurs limites lesquelles ont valeur indicative ;
8. **Plan de division** : désigne le plan dressé par le Géomètre-expert Dellacherie B., le 11 octobre 2017 – dossier PRO 1810-2, conformément à la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de Géomètre-Expert, aux fins de l'identification des lots, des éventuelles parties communes et de l'organisation générale de l'Ensemble immobilier, ce plan a reçu le numéro de plan 85016-10038 et ne sera pas transcrit.
9. **PUR** : désigne le permis d'urbanisation daté du 9 novembre 2015, délivré par le fonctionnaire délégué, sous les références F0510/85047/LCP4/2014.1/bf/CP/JS, applicable au permis d'urbanisme et au certificat d'urbanisme n° 2 y relatif ;
10. **Mention** : désigne la retranscription de conditions et charges du permis dans l'Acte (ou plus généralement, de servitudes ou impositions de droit public). Sauf indication expresse contraire, cette reproduction est purement indicative, dans un souci de lisibilité de l'acte de base urbanistique et ne confère, elle-même, aucune valeur conventionnelle. En conséquence, à moins d'une stipulation expresse contraire visant à leur conférer une valeur contractuelle, toute mention, qu'elle s'accompagne ou non d'une clause de subrogation, n'ajoute pas à leur valeur ou portée juridique ;
11. **Terrain à bâtir** : désigne une qualification juridique qui témoigne de l'existence d'un « droit acquis » au sens de l'article D.IV.77 du CoDT, c'est-à-dire à l'obtention d'un permis d'urbanisme dans le chef du ou des propriétaires de lots (ou des titulaires de droits réels qui bénéficient de prérogatives civiles suffisantes au sens de l'article D.IV.26, § 2). Cette qualification ne préjuge toutefois pas des aléas qui peuvent empêcher momentanément ou définitivement la réalisation du projet de construction de l'un de ceux-ci, en raison :
  - soit des obstacles inhérents au régime juridique du permis d'urbanisation,
  - soit des propriétés physiques et géologiques du sol.

## OBJET – NOTIONS

- **Le requérant, conformément a l'article 101 du CoDT, nous a requis de dresser l'Acte de base urbanistique de l'ensemble immobilier plus amplement décrit ci-après, pour cause d'utilité publique.**
- Celui-ci est couvert par le PUR, préalable à la division de l'Ensemble immobilier, destiné en tout ou partie à l'habitat, sis dans la Commune de ROUVROY – DEUXIEME DIVISION HARNONCOURT, cadastré section B numéros, 80 F P0000, 79 G P0000, 77F P0000 et 80 N P0000 et 80M P0000 pour une contenance totale de un hectare trente-sept ares nonante-six centiares (1ha 37a 96ca) dont il est propriétaire.
- En plus d'un expose préalable, le présent acte de base s'articule en deux parties :
  - a) d'une part, le **cahier des charges** reprenant en tout ou partie les données visées a l'article D.IV.28 du CoDT, dont notamment une description (à valeur indicative) des lots nés ou a naitre de la division de l'Ensemble immobilier ;
  - b) et d'autre part, l'**organisation civile résiduelle du site** (servitudes, obligations personnelles...), en ce compris les règles et modalités de fonctionnement des éventuelles parties communes de cet ensemble immobilier, de sorte qu'outre l'obligation énoncée par l'article D.IV.101, le présent acte est susceptible d'inclure, soit les statuts de copropriété de l'ensemble immobilier, soit un procès-verbal de non-application de la loi sur la copropriété forcée au sens de l'article 577-2, § 9, du Code civil.
- A l'acte de base viennent s'adjoindre les **annexes**, à savoir le **plan de division** ainsi que l'expédition du PUR

## EXPOSÉ PRÉALABLE

### A. Description de l'ensemble immobilier

- Le requérant est propriétaire du bien suivant :

#### **COMMUNE DE ROUVROY – DEUXIEME DIVISION HARNONCOURT**

- Une parcelle d'une contenance de vingt ares (20a 00ca) cadastrée en nature de pâture section B numéro 80 F P0000.
- Une parcelle d'une contenance de seize ares trente-huit centiares (16a 38ca) cadastrée en nature de pâture section B numéro 79 G P0000.
- Une parcelle d'une contenance de neuf ares quatre-vingt-six centiares (9a 86ca) cadastrée en nature de verger H.T. section B numéro 77 F P0000.
- Une parcelle d'une contenance de trois ares septante centiares (3a 70ca) cadastrée en nature de pâture section B numéro 80 N P0000.

-Une parcelle d'une contenance de quatre-vingt-huit ares deux centiares (88a 02ca) cadastrée en nature de pâture section B numéro 80 M P0000.

### **Origine de propriété**

Les parcelles 80N et 80M proviennent de la parcelle 80L/partie et de la parcelle 79H/partie. Concernant les parcelles 80F, 79G, 77F et 80N et M (alors partie de la 80L), la Commune de Rouvroy en est propriétaire pour les avoir acquises avec d'autres parcelles par acte de André INCOUL, Commissaire au Comité d'acquisition de Neufchâteau, du 20 février 2003 transcrit à Arlon sous références 30-T-24/03/2003-01273. Concernant les parties des parcelles 80N et M provenant de la parcelle 79H/partie, la Commune de Rouvroy en est propriétaire pour les avoir acquises aux termes d'un acte d'échange de André INCOUL, Commissaire au Comité d'acquisition de Neufchâteau, du 20 juillet 2004 transcrit à Arlon sous références 30-T-27/8/04-03913.

### **B. Statut administratif simplifié**

• Le requérant déclare à propos de l'ensemble immobilier qu'en sus du permis dont question aux présentes :

#### **1) Urbanisme :**

- il est repris en zone de d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur, en fin de zone, et pour le solde en zone agricole au plan de secteur, et en zone d'intérêt paysager ADESA

- il est également couvert ou concerne par :

o le RGBSR applicable au territoire de la Lorraine,

- il n'a connaissance de l'existence d'aucune mesure d'appropriation foncière (expropriation, préemption...),

- il n'a connaissance de l'existence d'aucune autre autorisation administrative,

#### **2) État du sol :**

- il ne comporte pas d'activité polluante ou à risque et n'a pas connaissance de ce que de telles activités aient été menées sur l'ensemble immobilier dans le passé.

### **C. Situation locative**

• Le requérant déclare que l'ensemble immobilier est libre de bail ou de convention d'occupation généralement quelconque, rémunérée ou non, même précaire ou saisonnière et qu'aucune résiliation de bail, notamment à ferme, n'est intervenue en dehors des conditions requises par la loi.

### **D. Champ spatial du permis – Description de l'urbanisation autorisée**

#### ***1. Territoire couvert par le permis :***

L'ensemble immobilier prédécrit fait l'objet d'un PUR qui ne le couvre que partiellement, eu égard à la mise en œuvre du mécanisme d'exclusion organisée à l'article D.IV.2, § 2, (soit) PUCG qui ne le couvre que partiellement.

## **2. Projet d'urbanisation**

- Le projet est plus amplement décrit au plan de masse annexe au PUR ci-annexé.

## **3. Lots à diviser**

### *a) Généralités :*

- En l'état, le périmètre à urbaniser est composé de **vingt lots**, délimités au Plan de division, à savoir **dix-sept lots** destinés à l'habitat, **et trois lots** exclus du périmètre.

### *b) Description :*

- Ces **20 lots**, numérotés de 1 à 20, peuvent actuellement être décrits comme suit :
  - un lot 1 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de quatre ares quatre-vingts centiares (4a 80ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 2 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de quatre ares trois centiares (4a 03ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 3 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de trois ares nonante-quatre centiares (3a 94ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 4 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de quatre ares nonante centiares (4a 90ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 5 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de trois ares quatre-vingt-sept centiares (3a 87ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 6 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de six ares quinze centiares (6a 15ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 7 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de trois ares sept ares vingt-sept centiares (7a 27ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 8 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de six ares trente et un centiares (6a 31ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
  - un lot 9 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de neuf ares soixante-quatre centiares (9a 64ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;

- un lot 10 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de neuf ares quarante-deux centiares (9a 42ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 11 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de cinq ares un centiare (5a 01ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 12 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de cinq ares six centiares (5a 06ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 13 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de neuf ares trente-sept centiares (9a 37ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 14 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de sept ares quarante-deux centiares (7a 42ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 15 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de cinq ares treize centiares (5a 13ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 16 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de quatre ares nonante et un centiares (4a 91ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 17 : une parcelle de « terrain à bâtir », à front de la rue du Mersan, présentant une superficie de sept ares quatorze centiares (7a 14ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 18 : une parcelle de « terrain en zone agricole », présentant une superficie de quatre ares trente-cinq centiares (4a 35ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 19 : une parcelle de « terrain en zone d'habitat à caractère rural », présentant une superficie de nonante-neuf centiares (99ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;
- un lot 20 : une parcelle de « terrain en zone agricole », présentant une superficie de trente-cinq ares quatre-vingt-six centiares (35a 86ca) d'après plan de mesurage ci-après annexé ;

## **E. Formalités préalables aux cessions**

### ***1. Interdiction générale – exception***

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

principe. En l'état, aucun acte de cession au sens des articles D.IV.2 et D.IV.3 du CoDT n'est intervenu.

## **2. Ouverture/modification/suppression d'une voirie communale – Imposition de charges d'urbanisme**

a) Suivant délibération du **Conseil communal** de la Commune de Rouvroy en date du 15 juillet 2015 après enquête publique ouverte le 11 mai 2015 et clôturée le 1<sup>er</sup> juin 2015, a été autorisée la création d'une **voirie communale intérieure à l'ensemble urbanisé** et déterminé le niveau et les modalités d'équipement de cette voirie.

Le dispositif de cette délibération mentionne littéralement comme suit « *DECIDE :*

*De se prononcer favorablement :*

*-A la création d'une voirie publique à savoir le prolongement de la Rue du Mersan à Harnoncourt*

*-A l'établissement du plan d'alignement suivant le projet dressé par la SPRL AGeDeLL en date du 9 décembre 2014 – dossier 1812-2. ».*

b) le **Collège communal** a émis un avis favorable sur la demande en sa séance du 8 juin 2015.

c) Les travaux de voirie ont été réceptionnés par qui de droit le 17 mars 2011.

## **3. Constatation par le collège communal de l'exécution des charges d'urbanisme d'une voirie**

- Il résulte d'un *certificat* délivré par le Collège communal de la commune de Rouvroy, le 17 octobre 2012, que :
  - o les travaux et charges d'urbanisme de voirie imposés par le permis précité ont été correctement exécutés ;

### **F. Déclaration d'information à propos de la péremption**

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

### **G. Responsabilité décennale liée à l'équipement**

- Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

## VOLET ADMINISTRATIF DE L'ACTE DE BASE URBANISTIQUE

### A. Objet

- Le cahier des charges mentionne, le cas échéant, en leur donnant une valeur conventionnelle, les principales impositions reprises dans le permis. Comme telles, celles-ci s'imposent tant au(x) titulaire(s) du permis qu'aux cessionnaires de lots et plus généralement, aux occupants, à raison de leur valeur *indicative*, laquelle ne les prive pas de leur portée obligatoire mais signifie seulement que sous certaines conditions strictes, l'autorité peut s'en écarter.

### B. Rappel des impositions du permis

#### 1. Rappel de la valeur administrative

- Les impositions du permis sont reprises aux présentes à titre d'information.

#### 2. Portée et stabilité des règles

- Le permis est obligatoire. Il est toutefois susceptible d'être modifié par le collège communal, sans intervention du titulaire du PUR ou de ses ayants droit et sans recours contre eux, pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

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

#### 3. Impétrants

##### a. Généralités

- Les terrains sont équipés par le requérant ou ses éventuels ayants droit dans la limite des dispositions du permis. Les frais de branchement et de raccordement seront supportés par les cessionnaires de lots.
- Le requérant n'est pas responsable de la bonne marche des équipements et infrastructures (cabine électrique, éolienne domestique...) installés par des tiers, non inclus dans l'objet des ventes à venir, sans préjudice de l'éventuelle responsabilité décennale imposée par l'article D.IV.75.

##### b. Voirie

- Tous les lots bénéficient d'un accès direct à la voirie, quelle que soit son statut. Les acquéreurs des lots réaliseront toutefois, à leurs frais, l'accès qui mène à leur propriété et ce, jusqu'à la voirie, le cas échéant, dans le respect des prescriptions du permis.

##### c. Eaux domestiques claires et usées

- Le requérant déclare que l'ensemble immobilier est repris en régime d'assainissement *collectif*, avec pour conséquence que :
  - toute habitation est en principe tenue d'être raccordée à l'égout,

-toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux claires (pluviales, drains...) et des eaux usées. L'ensemble des lots sont d'emblée raccordés à l'égout préexistant.

*d. Électricité*

• Les lots seront raccordés en électricité « basse tension », le cas échéant, aux frais du requérant.

## VOLET CIVIL DE L'ACTE DE BASE URBANISTIQUE

### Organisation civile résiduelle

#### 1. Généralités

• Subsidiairement aux impositions d'origine administrative, le requérant nous requiert ensuite d'acter les dispositions qui tiennent lieu de conventions entre lotisseur et/ou propriétaires (ou titulaires de droits réels) de lot(s), aux fins de préserver leur cadre de vie et les bonnes relations de voisinage au sein de l'Ensemble immobilier. Elles forment l'organisation civile *résiduelle* de l'Ensemble immobilier.

#### 2. Superficie des lots

• Toutes les contestations qui pourraient naître concernant la superficie et les limites entre lots seront tranchées par un Géomètre-Expert immobilier, désigné dans la convention de cession ou à défaut, par le juge de paix.

A moins d'une erreur manifeste, la décision du Géomètre-Expert sera obligatoire pour les parties et ne sera pas susceptible d'appel.

#### 3. Servitudes par destination du père de famille

• La division juridique de l'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 père de famille consacrée par les articles 692 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 –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.

#### **4. Obligation de bâtir**

Sans préjudice des règles applicables en matière de péremption, afin de prévenir toute tentative de spéculation, tous propriétaires et/ou titulaires d'un droit réel sur un des lots sont solidairement et indivisiblement tenus d'observer les obligations suivantes :

1) édifier et veiller à l'édification d'une construction conforme, dans les cinq années de leur acte authentique d'acquisition, et ce, quel qu'en soit le mode ou la nature de la cession. A cette fin, les débiteurs de cette obligation devront produire au lotisseur, au plus tard le jour de l'expiration dudit délai de cinq années, une attestation établie par un architecte, justifiant l'achèvement de la construction, c'est-à-dire de son état d'« habitabilité normale ».

2) occuper à titre de résidence, en personne, cette habitation.

- En cas de manquement à l'une de ces obligations, le lotisseur pourra exiger sans autre motif, par simple envoi recommandé accompagné d'un accusé de réception ou par exploit d'huissier, la rétrocession de l'immeuble concerné, en l'état et la résiliation consécutive de la convention d'acquisition du propriétaire, sans préjudice des droits des créanciers inscrits et moyennant le versement au propriétaire (ou titulaire de droit réel) défaillant du prix principal – à l'exclusion de tout intérêt moratoire – et des frais et loyaux coûts du seul acte par lequel il a acquis son droit. Les frais éventuels de la rétrocession ainsi que les impenses mêmes utiles et nécessaires exposées par le propriétaire défaillant incomberont par contre à ce dernier.

#### **5. Opposabilité**

- Ces dernières dispositions font partie intégrante du statut réel de l'ensemble immobilier. Ainsi, préalablement à la conclusion de toute cession de ou au sein de celui-ci, une copie intégrale du présent acte et de ses annexes doit être remis au cessionnaire, pour le subroger dans les droits et obligations civiles du cédant. En conséquence, ces prescriptions doivent être exécutées par les cessionnaires, sans pouvoir exiger l'intervention du requérant ou de ses ayants droit. En aucun cas, ces derniers ne pourront lui reprocher son inaction.

#### **6. Servitudes et obligations réelles**

##### ***1. Equipements***

- Les galeries, câblages, canalisations et compteurs afférents aux différents réseaux qui pourraient être établis dans l'Ensemble immobilier devront subsister sans recours contre le requérant. En outre, avec les autorisations administratives utiles, le requérant se réserve expressément la faculté d'installer toutes conduites, câblages, réseaux, canalisations, drains ou décharges dans la partie impropre à la construction de tous lots cédés, en particulier, le long de la voirie, en observant les exigences des impétrants.

## **2. Eaux**

- Sauf convention contraire ou prescriptions administratives génératrices de charges entre lots, chaque lot cédé devra récolter sur son sol ses eaux pluviales et domestiques, de façon à éviter la naissance de toute servitude sur le fonds voisin.

## **3. Aspect – esthétique – tranquillité**

- Chaque propriétaire ou occupant s'oblige, pour lui-même et ses ayants droit, a :
  - entretenir son lot, ses constructions et installations, ainsi que ses abords en parfait état d'entretien et de propreté,
  - jouir de son bien en bon père de famille, notamment en veillant à la tranquillité de ses voisins.

## **4. Trottoirs**

- La construction et l'aménagement du trottoir et/ou des accotements conformes au permis est à charge du requérant. Les propriétaires de lots ou leurs ayants droit auront l'obligation d'entretenir régulièrement le trottoir situé devant leur lot.

## **5. Dispositions transitoires au chantier – Organisation – Gestion des dépôts de matériaux – Dégâts**

- Tout propriétaire de lot s'engage, pour lui-même et ses ayants droit, à imposer à ses entrepreneurs et, le cas échéant, à leurs sous-traitants, l'obligation d'entreposer les outillages et matériaux de construction sur son lot (et non sur le terrain voisin ou sur l'espace public). Si, lors du chantier, les ouvrages de voirie et leurs abords (revêtement, bordures de trottoir, canalisations diverses, et leurs accessoires, plantations, éclairage public) devaient être endommagés par un entrepreneur, le maître d'ouvrage serait personnellement responsable et devrait supporter tous les frais de réparation et d'indemnisation éventuels ainsi que les frais de remise en état, sans préjudice aux éventuels recours ou appels en garantie. Les travaux de remise en état pourront être décidés, commandés et exécutés par le requérant agissant par lui-même ou par ordre à des tiers qu'il désignera librement.
- Tous décombres et surplus de matériaux ou de matériel de construction seront évacués, sans retard, dès la construction terminée et ne pourront en aucun cas être abandonnés sur la voirie ou sur un terrain voisin.

- Chaque cessionnaire de lot est tenu de notifier au requérant ou a son mandataire, par envoi recommandé a la poste au moins huit jours avant l'entame de ses propres travaux de construction, tous dégâts (pré) existant(s) aux ouvrages de voirie et a leurs abords, sous peine d'en être réputé personnellement responsable.

**6. Mention de la constitution de servitude sur le lot 10 au profit du lot 20**  
Il y aura lieu de faire mention de la constitution de servitude dans le lot 10 vers le 20 conformément au plan annexé dont mention ci-dessus, dans l'acte de cession dudit lot 10.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. Conflit entre les dispositions de droit public et de droit privé**

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

### **2. Mentions imposées dans les actes de cession**

- Toutes les conventions relatives à un lot repris dans le périmètre du permis devront obligatoirement contenir les informations suivantes :
  - l'existence des autorisations administratives y afférentes ;
  - la confirmation du respect de l'obligation de communication de l'acte de base urbanistique et de ses éventuels actes modificatifs ;
  - ainsi que le cas échéant, les certificats liés au lot ou a l'Ensemble immobilier concerne.

### **3. Annexes**

- Les requérants ont remis entre les mains du fonctionnaire instrumentant soussigné, pour rester annexés au présent Acte :
  - a) une copie conforme du permis et de ses annexes [Annexe II] ;
  - b) le certificat délivré par le Collège communal de Rouvroy [Annexe III], attestant que les travaux et charges de voiries prescrits dans le permis ont correctement été accomplis ;
  - c) ainsi que le Plan de division [Annexe IV].
- Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés, revêtus de la mention d'annexes par le fonctionnaire instrumentant soussigné.

### **4. Frais**

- Les frais du présent acte de base sont évalués a 500,00 euros. Chaque (premier) cessionnaire de lot devra acquitter comme contribution aux frais des présentes, une quote-part forfaitaire de 30,00 euros.

### **5. Dispense d'inscription d'office**

- Monsieur le conservateur des hypothèques est formellement dispense de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

#### **6. Élection de domicile**

- Pour l'exécution des présentes, les requérants élisent domicile en leur administration communale.

#### **DONT ACTE**

Passé à Saint-Hubert et signé par le fonctionnaire instrumentant.