

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

Commune de JEMEPPE-SUR-SAMBRE- huitième division – HAM-SUR-SAMBRE

Une parcelle de terrain, située à front de la rue Chaumont (LOT C), cadastrée suivant titre et extrait de la matrice cadastrale récent section A, numéro 345E5 P0000, pour une contenance d'après titre de deux ares vingt-deux centiares (2a 22ca) et extrait de la matrice cadastrale récent de deux ares nonante-deux centiares (2a 92ca).

Revenu cadastral non indexé : 2,00 euros.

Rappel de plan

Tel que ledit bien est repris sous teinte orange au plan dressé par Monsieur Vincent MARCHAL, géomètre-expert à Emines, en date du 09 mars 2018. Lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Frédéric DUCHATEAU à Namur le 06 juin 2018.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit plan, dont décharge. Elles devront s'y référer pour toutes les mentions y figurant.

C.3.2. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

L'acquéreur devra s'entendre directement avec les tiers intéressés pour toute mitoyenneté qui serait discutée.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été avertis de l'obligation, dans le cadre de leur future construction, de terminer le recouvrement de la façade située côté nord du bâtiment se trouvant sur la parcelle voisine (cadastrée section A n°353 15) à concurrence de l'éventuelle différence de hauteur qui existerait entre leur future construction et ledit bâtiment voisin.

La partie venderesse a déclaré n'avoir connaissance d'aucune servitude grevant le bien et n'en avoir personnellement concédé aucune, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Rappel de conditions particulières

L'acte reçu par le Notaire DUCHATEAU, le 06 juin 2018 dont question ci-avant stipule littéralement ce qui suit :

«.... On omet.

- Avoir défini une servitude d'égouttage pour la gouttière présente le long de la façade 9-13, grevant le lot A au profit du lot B, parcelle 345B5 pie2.»

Par ailleurs, le bien vendu faisant partie d'un ensemble plus grand appartenant au vendeur qui s'en réserve le surplus, il est possible que la division de l'immeuble entraîne l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues qui pourraient exister d'un bien sur l'autre, des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égoûts et autres, du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et cheminées) et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes que révèleront l'état ou l'usage des lieux, la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

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

La partie acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien vendu.

C.4.1.5. Lettre de la commune

Conformément aux articles D.IV.100 et D.IV.105 du même CoDT, le notaire instrumentant a interrogé la Commune du lieu de situation du bien, laquelle lui a répondu par son courrier du 27 janvier 2022, textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations relative au bien sis à 5190-Ham-sur-Sambre, rue Chaumont, 4 cadastré section A numéro 345 E5, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'art. D.IV.99 du CoDT ;

Le bien en cause

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

2^e est situé en centre de village au schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal du 22/11/2012 ;

3^e est situé dans l'aire du bâti en cœur urbain dans le périmètre du guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 17 mars 2008 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

Le bien en cause n'a fait l'objet, d'aucun permis d'urbanisme, depuis le 1^{er} janvier 1977, au nom de Madame HERBIET ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation depuis le 1^{er} janvier 1977 ;

A notre connaissance, le bien en cause :

n'a pas fait l'objet d'un acte de division ;

n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement ;

n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;

ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;

n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;

n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté ;

n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux art. D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

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

n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeures (présence potentielle d'anciens puits de mines) ou n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ou dans une zone forestière ;

ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'art D.IV.57, 2^e à 4 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Sambre adoptée par le Gouvernement wallon le 19/12/2013 ;

Le bien en cause n'est pas :

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPat ;

- classé en application des articles 16 à 20 du CoPat ;

- situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du CoPat ;

A titre informatif, le bien est repris sur la carte archéologique visée à l'article 13 du CoPat ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance des captages d'eau ;

Le bien en cause n'est pas situé à proximité des installations de transport de gaz Fluxys ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone à risque SEVESO ;

Nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;

Le bien en cause n'est pas situé à proximité d'un périmètre NATURA 2000 ; Nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée concernant ce bien ;

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Jemeppe S/S dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe ».