



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

**SEANCE DU : 23 novembre 2020**

**Présent(e)s :**

M. Claude EERDEKENS, Bourgmestre  
MM. Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD et Elisabeth MALISOUX, Echevins ;

MM. Sandrine CRUSPIN, ~~Christian BADOT~~, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha FRANCOIS, Gwendoline WILLIQUET, ~~Damien LOUIS~~, Hugues DOUMONT, Nathalie ELSÉN et Eddy SARTORI, Conseillers communaux ;

M. Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : M. Philippe RASQUIN

**16.b) Objet : Revitalisation urbaine – Patrimoine- Phase 2 - Approbation d'un droit de superficie temporaire (assiette du bâtiment D)**

**Le Conseil,**

**En séance publique,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1113-1, L 1122-10 à -30 et L 1222-1 ;

Vu la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, spécialement son article 9 ;

Vu le CWATUPE, spécialement ses articles 172, 471 à 476 ;

Vu l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, spécialement son article 12, alinéa 2 ;

Considérant qu'en application de la disposition précitée :

*« Dans les marchés de promotion de travaux, le cahier spécial des charges mentionne les droits de chacune des parties sur les terrains servant d'assiette à l'ouvrage et, le cas échéant, les droits de superficie ou d'emphytéose que le pouvoir adjudicateur cède au promoteur ainsi que les conditions auxquelles cette cession est soumise et le délai dans lequel l'acte authentique de cession sera passé.*

*S'ils sont appelés à être grevés de droits réels, les terrains du domaine public devant servir d'assiette doivent faire préalablement l'objet d'une décision de désaffectation » ;*

Vu le Plan Communal d'Aménagement dérogatoire dit du « Centre-Ville d'ANDENNE », tel qu'adopté définitivement en séance du Conseil Communal du 11 juillet 2008 et approuvé le 25 novembre 2008, par Monsieur le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial ;

Considérant que, de par son ampleur, le Plan Communal d'Aménagement dérogatoire dit du « centre-ville d'ANDENNE » a vocation à être mis en œuvre au travers d'une procédure de revitalisation urbaine, telle que définie à l'article 172 du CWATUPE ;

Que l'article 172 du CWATUPE définit l'opération de revitalisation urbaine comme :

*« Une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé » ;*

Considérant qu'en concertation avec les services compétents de la Région Wallonne, la Ville d'ANDENNE a décidé de d'abord recruter un auteur de projet, chargé de l'étude des aménagements compris dans le « volet public » de la revitalisation, avant de recruter le ou les promoteur(s) en charge du « volet privé » ;

Revu la délibération du Conseil communal, en date du 1er octobre 2010 :

- décidant de la passation d'un marché public de services par appel d'offres européen ayant pour objet la désignation d'un auteur de projet chargé de l'étude de l'aménagement d'une nouvelle place communale et autres aménagements publics dans le cadre du projet de revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE ;

- approuvant les conditions de ce marché en ce compris le cahier spécial des charges établi par le Service Juridique et du Patrimoine, le devis du marché et l'avis de marché à publier au Journal Officiel des Communautés Européennes et au Bulletin des Adjudications ;

Revu la délibération du Collège communal du 24 mai 2011 désignant la scrl « Plate-forme d'architecture et urbanisme de Huy » en qualité d'auteur de projet en charge du volet « public » du projet de revitalisation urbaine de la Ville d'ANDENNE ;

Vu les réunions préparatoires de coordination intervenues avec les différents services concernés de la Région Wallonne et l'auteur de projet, en date des 26 août, 30 septembre 2011 et 15 juin 2012 ;

Vu l'esquisse des travaux publics de la nouvelle place établie par la scrl « Plate-forme d'architecture et urbanisme de Huy » ;

Vu le périmètre proposé de la revitalisation urbaine ;

Revu la délibération du Conseil communal, en date du 25 novembre 2011 :

- décidant de la passation d'un marché public de promotion de travaux ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE et choisissant de recourir à la procédure d'appel d'offres général européen ;

- approuvant les conditions de ce marché en ce compris le cahier spécial des charges établi par le Service Juridique et du Patrimoine et l'avis de marché à publier au Journal Officiel des Communautés Européennes et au Bulletin des Adjudications ;

Vu l'avis de marché publié, simultanément, au Journal Officiel des Communautés Européennes (« J.O.C.E ») et au Bulletin des Adjudications (« B.A. »), en date des 12 et 14 janvier 2012 ;

Vu la réunion d'information organisée à l'attention des candidats soumissionnaires, en date du 17 février 2012 ;

Vu la visite des bâtiments de l'ancienne école normale, en date du 28 février 2012 ;

Vu l'avis de marché rectificatif portant prolongation du délai de remise des offres à la demande des candidats soumissionnaires et publié au Journal Officiel des Communautés Européennes (« J.O.C.E ») et au Bulletin des Adjudications (« B.A. »), en date des 29 mars et 3 avril 2012 ;

Vu le procès-verbal d'ouverture des offres, en date du 25 mai 2012 ;

Vu, avec ses annexes, l'offre unique reçue, émanant de la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG ;

Vu le rapport d'attribution établi par le Service Juridique et du Patrimoine ;

Vu la délibération du Collège communal, en date du 26 juin 2012, renonçant à attribuer le marché selon la procédure d'appel d'offres et sollicitant du conseil communal de relancer la procédure, selon la procédure négociée, sans publicité, prévue à l'article 17, § 2, 1°, d) de la loi du 24 décembre 1993 susvisée ;

Revu la délibération du Conseil communal en date du 6 juillet 2012 :

- prenant acte de la décision du Collège communal de ne pas attribuer le marché dans le cadre de la présente procédure en raison de l'irrégularité de l'offre déposée la société momentanée COBELBA S.A., de NANINNE, et KOECKELBERG S.A., de GILLY, et plus particulièrement le fait que l'offre dépasse la demande formulée dans le cadre du cahier spécial des charges et qu'elle prévoit le déplacement du parking ;

- décidant de relancer une procédure négociée permettant au Collège communal de négocier avec la société momentanée COBELBA S.A., de NANINNE, et KOECKELBERG S.A., de GILLY, dans le cadre du marché de promotion ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'ANDENNE, en application des dispositions de l'article 17, § 2, 1°, d) de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;

- fixant le cadre des négociations en ce compris le projet de convention à intervenir sur la base de la convention type telle qu'imposée par la Région wallonne dans le cadre de la procédure de revitalisation urbaine et telle que complétée, eu égard au contenu de l'offre déposée ;

Vu le courrier de la société momentanée Cobelba-Koeckelberg du 9 juillet 2012 marquant accord sur les termes de la convention proposée ;

Revu la délibération du Collège communal du 10 juillet 2012 attribuant, par procédure négociée sans publicité, à la société momentanée COBELBA-KOECKELBERG, le marché de promotion de travaux ayant pour objet la revitalisation urbaine de la Ville d'Andenne ;

Vu les courriers de Monsieur Paul Furlan, Ministre des Pouvoirs locaux, en date des 11 septembre 2012 informant la Ville d'Andenne que ses délibérations susvisées des 6 et 10 juillet 2012 n'appelaient aucune mesure de tutelle de sa part et étaient devenues pleinement exécutoires ;

Vu la notification du marché à l'adjudicataire, en date du 12 septembre 2012 ;

Vu l'avis d'attribution de marché publié au Bulletin des Adjudications et au Journal Officiel de l'Union Européenne, en date du 14 septembre 2012 ;

Revus sa délibération du 1<sup>er</sup> mars 2013 portant approbation du projet d'acte de superficie (renonciation à accession) à intervenir dans le cadre de la réalisation de la phase n° 1 du marché de promotion ayant pour objet la revitalisation urbaine du centre-ville d'Andenne, conformément au projet d'acte établi par Maîtres HENRY et JADOUL, Notaires, en date du 20 février 2013 ;

Vu l'acte authentique intervenu en date du 4 juin 2013 enregistré au premier bureau de l'enregistrement de NAMUR le 11/06/2013 sous les volumes 1077 folio 52 case 09 et transcrit à la conservation des hypothèques de NAMUR sous la référence 45-T-11/06/2013-06913 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 novembre 2014 relatif à la reconnaissance de l'opération de revitalisation urbaine du quartier du centre d'Andenne ;

Vu les avenants 1 à 4 à la convention de revitalisation urbaine ;

Considérant que la phase n° 1 de l'opération de revitalisation est achevée ;

Que rien ne s'oppose à entamer la phase 2 pour laquelle un permis d'urbanisme a été délivré en date du 4 septembre 2020 ;

Que sur un plan patrimonial, il convient de concéder au promoteur un droit de superficie sur le bien qui fera l'objet des constructions ;

Vu le plan de division établi par le bureau de géomètre COMPERE (AGENAM) en date de ce 9 avril 2020 ;

Revu sa délibération de ce jour décidant de désaffecter l'assiette du bâtiment « D » ;

Vu le projet d'acte de renonciation à accession (octroi d'un droit de superficie) établi ;

Vu l'avis de légalité n° 119 émis par Monsieur Fabien Senterre, Directeur financier faisant fonction ;

Après en avoir délibéré,

SUR LA PROPOSITION DU COLLEGE COMMUNAL ;

A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ;

DECIDE :

**Article 1<sup>er</sup>**

D'approuver le projet d'acte de superficie à établir entre la Ville d'Andenne et la société KOECKELBERG, dans le cadre de la phase n°2 de l'opération de revitalisation urbaine, conformément au projet soumis par l'étude de Maîtres Louis JADOUL et Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Notaires de résidence à Namur dont un exemplaire sera annexé à la présente pour en faire partie intégrante et reproduite à sa suite au registre des délibérations du Conseil communal.

La présente délibération est adoptée pour cause d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération de revitalisation urbaine.

**Article 2 :**

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise aux Notaires instrumentant pour suite voulue, ainsi que pour information :

- à Madame Valérie Duchesne, Directrice financière ;
- à Monsieur Pascal Terwagne, Directeur juridique et territorial.
- à Monsieur Jean- Paul Warzée, service du patrimoine.

***Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.***

**LE DIRECTEUR GENERAL,**

**LE PRESIDENT,**

**R. GOSSIAUX**

**P. RASQUIN**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,**

**LE BOURGMESTRE,**

**R. GOSSIAUX**

**C. EERDEKENS**

Dossier : PP – 2019/25124

Transcription : 45 - T -

## DROIT DE SUPERFICIE

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le \*

Par devant Nous, Maître \*Louis JADOUL/Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Notaire de résidence à Namur, membre de l'association « Louis Jadoul et Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, notaires associés » à 5004 Bouge, Chaussée de Louvain 383, \*et/à l'intervention de Maître Marc HENRY, Notaire de résidence à Andenne, \*le premier tenant la minute des présentes,

### ONT COMPARU :

#### De première part :

La VILLE D'ANDENNE, dont le Centre Administratif est établi à 5300 Andenne, Place du Chapitre, numéro 7, représentée par son Collège communal, pour et au nom duquel agissent aux présentes, conformément aux dispositions du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, \*Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre, et \*Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général, en exécution d'une délibération numéro \* du \* du Conseil communal ;

#### Ci-après dénommée « la propriétaire » ;

ET,

#### De seconde part :

La société anonyme « ENTREPRISES KOECKELBERG », ayant son siège social à Charleroi, rue Noël Sart-Culpart, numéro 44, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0401.544.861, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE401.544.861.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Frans VERVOORT, ayant résidé à Marcinelle, le vingt-trois août mil neuf cent cinquante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix septembre suivant sous le numéro 20010 et dont les statuts ont été modifiés, pour la dernière fois, par assemblée générale du deux mars deux mille douze, dont le procès-verbal a été publié à l'annexe au Moniteur Belge du 3 avril 2012, sous le numéro 12067268.

Ici représentée, conformément aux statuts, par son administrateur délégué, la société privée à responsabilité limitée « MANOKA » (BCE : 0699.772.252), ayant son siège social à 6220 Fleurus

(Heppignies), rue Arthur Oleffe, 136, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du trente et un août deux mille dix-huit, dont le procès-verbal a été publié à l'annexe du Moniteur belge du neuf octobre suivant sous la référence 18148858.

Elle-même ici représentée par son gérant unique et représentant permanent, Monsieur Norbert KOECKELBERG, domicilié à 6220 Fleurus (Heppignies), rue Arthur Oleffe, 136.

**Ci-après dénommée « le superficière » ;**

Lesquels ont requis de dresser l'acte authentique de la convention suivante, directement intervenue entre eux.

**I. EXPOSE PREALABLE**

Préalablement à la passation du présent acte, la Ville d'Andenne expose :

- que le présent acte s'inscrit dans le cadre de la phase 2 du marché de promotion de travaux publics, qui a été attribué à la société momentanée « COBELBA-KOECKELBERG » par délibération du Collège communal de la Ville d'Andenne du dix juillet deux mille douze.

- que les conventions intervenues entre les comparants s'inscrivent dans :

- le cahier spécial des charges du marché de promotion, arrêté par le Conseil communal en séance du vingt-cinq novembre deux mille onze, et ses annexes et documents de référence,

- l'offre de la société momentanée « COBELBA-KOECKELBERG » du vingt-cinq mai deux mille douze, et ses annexes,

- la convention de revitalisation urbaine du douze septembre deux mille douze, telle que modifiée par quatre avenants.

- qu'aux termes du dernier avenant à ladite convention de revitalisation urbaine, à la demande de la société anonyme « COBELBA », à Namur (Naninne), les comparants ont marqué accord pour que le marché soit cédé, partiellement et pour l'avenir uniquement, à la société anonyme « KOECKELBERG », précitée, en ce qui concerne les phases suivantes restant à réaliser du marché ; la société momentanée « COBELBA-KOECKELBERG » demeurant intégralement responsable de l'exécution et des garanties offertes dans le cadre de la réalisation des phases 1 et 2 du marché.

- que les membres de la société momentanée demeurent solidairement responsables en ce qui concerne les obligations

contractées dans le cadre de l'exécution des phases 1 et 2 de la revitalisation urbaine.

- qu'elle a fait procéder, pour autant que de besoin, à la désaffectation partielle des biens qui en font l'objet.

Cette décision fait l'objet de la délibération numéro \* du conseil communal en date du \*vingt-trois novembre deux mille vingt.

- qu'elle a acquis les biens suivants dont elle est seule et pleine propriétaire :

### **VILLE D'ANDENNE (PREMIERE DIVISION CADASTRALE)**

1) Une parcelle en nature de jardin et une parcelle en nature de garages, avec quatre garages, contenant respectivement selon titres quatre ares quatorze centiares (4a 14ca) (ou trois ares trente et un centiares (3a 31ca) et quatre-vingt-trois centiares (83ca)) et septante centiares (70ca), sises dans l'impasse de la rue Janson, cadastrées ou l'ayant été selon titres (respectivement « rue Brun » et « rue Brun +3 ») section H numéros 497/W/2/partie et 497/V/2 et selon extrait cadastral récent section H numéro 496/F/2/partie.

\*Portant l'identifiant parcellaire réservé section H numéro \*.

2) Une parcelle de terrain sise dans l'impasse de la rue Janson, cadastrée ou l'ayant été selon titre section H numéro 498/Y pour quatorze ares quarante-trois centiares (14a 43ca) et selon extrait cadastral récent section H numéros 498ZP0000 pour une contenance de quatorze ares vingt-neuf centiares (14a 29ca) et 498A2P0000 pour quatorze centiares (14 ca).

3) Dans un immeuble sis rue Janson, 45, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section H numéro 501/Z/P0001 pour une contenance d'un are quarante-sept centiares (1a 47ca).

Le rez-de-chaussée et le jardin, ainsi que les parties communes y afférentes, soit cinquante pour cent (50 %).

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 501/Z/P0002.

4) Dans un immeuble sis rue Janson, 45, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section H numéro 501/Z/P0001 pour une contenance d'un are quarante-sept centiares (1a 47ca).

L'appartement situé au premier étage, ainsi que les parties communes y afférentes, soit cinquante pour cent (50 %).

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 501/Z/P0003.

5) Une parcelle de terrain sise rue Janson, cadastrée ou l'ayant été selon titre section H numéro 501/Y et selon extrait cadastral récent section H numéro 501C2P0000 pour vingt centiares (20ca).

6) Une cour et quatre emplacements de parking, contenant selon titre deux ares quarante-cinq centiares (2a 45ca), étant le dégagement avant d'un immeuble sis rue Janson, 47, cadastrés ou l'ayant été selon titre (en nature de « partie d'immeuble à appartements ») et extrait cadastral récent section H numéro 502/V/P0000/partie.

Portant l'identifiant parcellaire réservé section H numéro \*.

7) Dans une maison sise rue Janson, 43, cadastrée ou l'ayant été selon titre section H numéro 501/A/2/P0000 pour une contenance d'un are vingt et un centiares (1a 21ca).

L'entité UN, portant l'identifiant parcellaire réservé section H numéro 501/A/2/P0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : deux caves, l'escalier et la cage d'escalier,
- au niveau du rez-de-chaussée : un sas d'entrée, un garage, l'escalier et la cage d'escalier,
- au premier étage : une chambre, un couloir, un wc, un séjour, un coin repas, un coin cuisine, une salle de bains, une terrasse, l'escalier et la cage d'escalier,
- au niveau des combles : un grenier, l'escalier et la cage d'escalier.

- en copropriété et indivision forcée :

six cent nonante millièmes (690/1.000es) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base dressé par le Notaire Marc HENRY, \*soussigné/précité, le trente et un août deux mille un, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le \* sous la référence \*.

8) Dans une maison sise rue Janson, 43, cadastrée ou l'ayant été selon titre section H numéro 501/A/2/P0000 pour une contenance d'un are vingt et un centiares (1a 21ca).

L'entité DEUX, portant l'identifiant parcellaire réservé section H numéro 501/A/2/P0001, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un coin « entrée », une chambre, un coin repas, un séjour et une cour.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent dix millièmes (310/1.000es) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base préventé dressé par le Notaire Marc HENRY, \*soussigné/précité, le trente et un juillet deux mille un, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le \* sous la référence \*.



9) Dans un immeuble dénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE », sur et avec terrain, sis rue Brun, 25, cadastré ou l'ayant été section H numéro 503/K pour vingt-trois ares trente centiares (23a 30ca).

Dans le GROUPE III :

Une parcelle de terrain, contenant selon titre trois ares quarante-sept centiares (3a 47ca), située rue Brun, 25, cadastrée ou l'ayant été selon titre section H numéro 503/K/partie comme « superficie & parties communes » et sous plus grande contenance selon extrait cadastral récent section H numéro 503/L/P0001 pour une contenance de sept ares septante-trois centiares (7a 73ca).

10) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe II dénommé « La galerie Sainte Begge » :

Le magasin portant le numéro 23, cadastré sous désignation « CO.REZ/23 », comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le magasin proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

septante-cinq / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain, septante-cinq / dix millièmes dans les parties communes générales, trois cent septante-cinq / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 0503LP000\*

11) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

A. Dans le groupe II dénommé « La galerie Sainte Begge » :

Le magasin portant le numéro 24, cadastré sous désignation « CO.REZ/24 », comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le magasin proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

septante-cinq / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain, septante-cinq / dix millièmes dans les parties communes générales, trois cent septante-cinq / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0004.

B. Dans le groupe III :

Le parking portant le numéro 7, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le parking proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain, onze / dix millièmes dans les parties communes générales, vingt / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0006.

12) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe II dénommé « La galerie Sainte Begge » :

Les magasins portant les numéros 25, 26 et 27, cadastrés sous désignation « CO.REZ/25/26/27 », comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

les magasins proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

deux cent seize / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,  
deux cent seize / dix millièmes dans les parties communes générales,

mille quatre-vingt / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0002.

13) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le parking portant le numéro 1, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le parking proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

onze / dix millièmes dans les parties communes générales,

vingt / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0019.

14) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le parking portant le numéro 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le parking proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

onze / dix millièmes dans les parties communes générales,

vingt et un / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0015.

15) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le parking portant le numéro 3, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le parking proprement dit ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,  
onze / dix millièmes dans les parties communes générales,  
vingt et un / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.  
Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0018.

16) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».  
Dans le groupe III :  
Le parking portant le numéro 4, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
le parking proprement dit ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,  
onze / dix millièmes dans les parties communes générales,  
vingt et un / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.  
Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0014.

17) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».  
Dans le groupe III :  
Le parking portant le numéro 5, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
le parking proprement dit ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,  
onze / dix millièmes dans les parties communes générales,  
vingt et un / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.  
Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0011.

18) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».  
Dans le groupe III :  
Le parking portant le numéro 6, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive :  
le parking proprement dit ;  
- en copropriété et indivision forcée :  
onze / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,  
onze / dix millièmes dans les parties communes générales,  
vingt et un / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.  
Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0017.

19) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 1, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0010.

20) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0013.

21) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 3, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0016.

22) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 4, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0009.

23) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 5, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0008.

24) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 6, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0007.

25) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 7, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0012.

26) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le garage portant le numéro 8, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-huit / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

vingt-huit / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières.

Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP0005.

27) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe II dénommé « La galerie Sainte Begge » :

Le solde du magasin portant le numéro 11, cadastré sous désignation « CO.REZ/11 », situé dans les groupes II et III, étant le magasin numéro 11 ainsi que le local dénommé bureau avec son accès intérieur, lesquels comprennent :

- en propriété privative et exclusive :

le magasin 11 avec un sas privatif donnant accès au bureau ;

- en copropriété et indivision forcée :

1. le magasin 11 :

deux cent trente-cinq / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes dans les parties communes générales,

quatre cent soixante / douze mille huit centièmes dans les parties communes particulières du groupe II.

2. le bureau :

trente / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

trente / dix millièmes dans les parties communes générales,

nonante-trois / millièmes dans les parties communes particulières du groupe III.

3. le sas privatif étant constitué par un passage reliant le magasin 11 au bureau :

six / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,

six / dix millièmes dans les parties communes générales,

dix-huit / millièmes dans les parties communes particulières du groupe III.

Sous déduction de la partie arrière dudit local-magasin 11, « entité M 11 – partie – local sanitaire de 13m<sup>2</sup>), à aménager en local technique et sanitaire.

Portant anciennement l'identifiant parcellaire section H numéro 503KP0059, en suite du plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 92003-10206.

Portant les identifiants parcellaires section H :

- numéro 503MP0035 (« CO.REZ/11 ») pour la partie du bien encore incluse dans la copropriété « Complexe immobilier Galerie Sainte-Begge » suite à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire

Didier NELLESEN, à Huy, en date du vingt-six février deux mille dix-huit, dont question ci-après, et  
- numéro 503LP0003 (« BU.REZ ») pour la partie extraite de la copropriété prévantée.

28) Dans l'immeuble prénommé « COMPLEXE IMMOBILIER GALERIE SAINTE-BEGGE ».

Dans le groupe III :

Le local sanitaire et technique, contenant approximativement selon titre douze centiares septante-quatre décimètres carrés (12ca 74dm<sup>2</sup>), situé dans la partie droite de l'aire de parking en dehors et en sortant de la galerie couverte, entre les magasin numéro 11 et le bureau dépendant de ce magasin numéro 11, avec en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre / dix mille sept cent cinquantièmes dans le terrain,  
vingt-quatre / dix millièmes dans les parties communes générales,  
septante-cinq / millièmes dans les parties communes particulières.  
Portant l'identifiant parcellaire section H numéro 503LP000\*3.

Tels que les biens sub 9) à 28) étaient plus amplement décrits à l'acte de base dressé par le Notaire Fernand JACQUET, à Bruxelles, le dix juillet mil neuf cent septante-neuf, suivi d'un acte modificatif reçu par le même Notaire le dix-neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-un et d'un acte modificatif reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Ohey, le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

Lesdits biens sub 9) à 28) ont fait l'objet d'un dernier acte de base modificatif dressé par le Notaire Didier NELLESEN, précité, en date du vingt-six février deux mille dix-huit, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le \* sous la référence \*, dont il ressort que lesdits biens ont été extraits de la copropriété prévantée.

### ORIGINES DE PROPRIETE

La Ville d'Andenne est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis, savoir :

- le bien sub 1) de Monsieur Franco VAROTTO, et son épouse, Madame Carol STELLINGS, ensemble à Andenne, partie aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur, en date du treize décembre deux mille douze, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le dix janvier deux mille treize sous la référence 45-T-10/01/2013-00454, suivi d'un acte completif dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le cinq mars deux mille treize, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le quinze du même mois sous la référence 45-T-15/03/2013-3293, et partie aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six

février deux mille treize, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le quinze mars suivant sous la référence 45-T-15/03/2013-3292 ;

- le bien sub 2) de Monsieur Hamid HODAIBI, et son épouse, Madame Sabine OUHAJ, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Monsieur Eddy VERLAINE, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur, en date du vingt-deux décembre deux mille onze, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le dix-huit janvier deux mille douze sous la référence 45-T-18/01/2012-907 ;

- le bien sub 3) de Madame Christine Michelle Jacqueline HAIDON, épouse de Monsieur Tom Maria Stanislas VAN HECKE, à Thuin (Ragnies), aux termes d'un acte dressé par Monsieur Eddy VERLAINE, précité, en date du dix septembre deux mille neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trente du même mois sous la référence 45-T-30/09/2009-11923 ;

- le bien sub 4) de Monsieur Jacques Maurice Yvon HAIDON, époux de Madame Marie Jeanne Rita Ghislaine DELLOYE, à Namur, aux termes d'un acte dressé par Monsieur Eddy VERLAINE, précité, en date du dix septembre deux mille neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trente du même mois sous la référence 45-T-30/09/2009-11922 ;

- le bien sub 5) de Monsieur Robert Félicien MIRGUET, divorcé, à Andenne (Coutisse), aux termes d'un acte dressé par Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre de la Ville d'Andenne, en date du vingt mai deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le neuf juin suivant sous la référence 45-T-09/06/2016-7219 ;

- le bien sub 6) de Monsieur Daniel Richard LISSENS, et son épouse, Madame Christiane HELAS, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, en date du vingt décembre deux mille douze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix janvier deux mille treize sous la référence 45-T-10/01/2013-450, suivi d'un acte complémentaire dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, en date du treize mars deux mille treize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quinze du même mois sous la référence 45-T-15/03/2013-3295 ;

- le bien sub 7) de Monsieur Jean-Luc Joseph Jacques Ghislain GILSON, et son épouse, Madame Suzanne Charlotte Désirée BOURGEOIS, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Monsieur Eddy VERLAINE, précité, en date du vingt-quatre février deux mille neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le onze mars suivant sous la référence 45-T-11/03/2009-2821 ;

- le bien sub 8) de Monsieur Christophe Marie DESSART, et son épouse, Madame Marie Françoise VAN BRABANT, ensemble à Assesse, aux termes d'un acte dressé par Monsieur Eddy VERLAINE, précité, en date du dix-sept novembre deux mille dix,



transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quinze décembre suivant sous la référence 45-T-15/12/2010-15988 ;

- le bien sub 9) de l'Association des Copropriétaires du « Complexe immobilier - Galerie Sainte-Begge », à Andenne, aux termes d'un acte de vente, et « constatatif » de la réalisation de conditions suspensives relatives aux ventes des biens prédécrits sub 9) à 25) dont question ci-après, dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le douze du même mois sous la référence 45-T-12/07/2017-09381 ;

- le bien sub 10) de Monsieur Filippo MARINO, à Ans, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du huit septembre deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le seize du même mois sous la référence 45-T-16/09/2016-12236, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- les biens sub 11) de Monsieur Frédéric Christian Jacques VANHOUCHE et, son épouse, Madame Candice Laure Solange Nicole Ghislaine ROMAIN, ensemble à Fosses-la-Ville (Le Roux), aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-cinq novembre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quatorze décembre suivant sous la référence 45-T-14/12/2015-18529, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- les biens sub 12) de Madame Marguerite Marie Thérèse Renée Ghislaine MALHERBE, veuve de Monsieur Jacqui Adelin Joseph Ghislain GOFFAUX, à Andenne, et à l'intervention de Maître Murielle DELFORGE, avocat à Namur, comparissant à l'acte en sa qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur Jacqui GOFFAUX, prénommé, désignée par ordonnance du Tribunal de Première Instance de Namur en date du huit octobre deux mille treize, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, le onze octobre deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt-sept du même mois sous la référence 45-T-27/10/2016-14379, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 13) de la société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale « ANDENNE SERVICES A DOMICILE », à Sclayn (Andenne), aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du quatorze juin deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt-quatre du même mois sous la référence 45-T-24/06/2016-08064, sous

conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 14) de Madame Patricia Maria Adolphine PIRQUET, épouse de Monsieur Raphaèle POLONIDI, à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-neuf octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16909, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 15) de Monsieur Jean François Louis Joseph Eugène VANAKEN, célibataire, à Amay, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-deux février deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trois mars suivant sous la référence 45-T-03/03/2016-02446, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 16) de Monsieur André Marie Ghislain CAPELLE, et son épouse, Madame Alberte Marie Louise MATERNE, ensemble à Fernelmont (Noville-les-Bois), aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-neuf octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16910, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 17) de Monsieur Damien Didier Daniel Marie LISSENS, célibataire, à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du dix-sept octobre deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt-sept du même mois sous la référence 45-T-27/10/2016-14380, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 18) de Monsieur Frédéric Christian Jacques VANHOUCHE, époux de Madame Candice Laure Solange Nicole Ghislaine ROMAIN, ensemble à Fosses-la-Ville (Le Roux), aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-cinq novembre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quatorze décembre suivant sous la référence 45-T-14/12/2015-18530, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 19) de Monsieur François Léon Julien Joseph Félix Ghislain RAMBEAUX, et son épouse, Madame Anne Marie Jacqueline Léonie Ghislane LALLEMEND, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-huit octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16904, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;
- le bien sub 20) de Monsieur Charles Pierre LEBEAU, et son épouse, Madame Raymonde Marcelle DUVIVIER, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-huit octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16907, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;
- le bien sub 21) de Monsieur Noël Joseph Louis Jacques BALFROID, et son épouse, Madame Odette Alice DOFFAGNE, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-huit octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16906, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;
- le bien sub 22) de Monsieur Jean Louis Albert Ghislain DEL FABBRO, célibataire, à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du trois décembre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quatorze du même mois sous la référence 45-T-14/12/2015-18525, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;
- le bien sub 23) de Monsieur Jean-Luc Lucien Ghislain HELAS, et son épouse, Madame Marie Christine Armande Herman Ghislaine MARCHAL, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-huit octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16903, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;
- le bien sub 24) de Monsieur Jean Claude DELFOSSE, et son épouse, Madame Andrée Fernande RONVEAUX, ensemble à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne

NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-deux février deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trois mars suivant sous la référence 45-T-03/03/2016-02447, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 25) de Madame Marguerite Victorine WERY, veuve de Monsieur Joseph DEFAYS, à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-huit octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16905, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 26) de Monsieur Philippe André MORSAT, divorcé, à Andenne, aux termes d'un acte dressé par Madame Fabienne NICOLAS, Commissaire précitée, en date du vingt-huit octobre deux mille quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix-sept novembre suivant sous la référence 45-T-17/11/2015-16908, sous conditions suspensives dont la réalisation a été constatée par l'acte prévanté dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept ;

- le bien sub 27) sous plus grande contenance de Monsieur Frédéric DANZIN, célibataire, à Ohey (Haillot), par acte du Notaire Michel d'HARVENG, à Thon-Samson (Andenne), le dix-huit avril deux mille seize, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le \* sous la référence \* ;

- le bien sub 28) de l'Association des Copropriétaires du « Complexe immobilier - Galerie Sainte-Begge », à Andenne, aux termes d'un acte d'échange dressé par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, le six juillet deux mille dix-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le douze du même mois sous la référence 45-T-12/07/2017-09382.

## II. CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1er – Objet.

Dans le cadre de la réalisation de la phase numéro 2 du marché de promotion de travaux publics, qui a été attribuée à la société « ENTREPRISES KOECKELBERG » par délibération du Collège communal de la Ville d'Andenne du \*, décision ni suspendue, ni annulée par l'autorité de tutelle, la propriétaire concède, au superficière, qui accepte, un droit de superficie, en surface et en sous-sol, sur le bien immobilier dont la description suit :

## DESCRIPTION DES BIENS

### VILLE D'ANDENNE (PREMIERE DIVISION CADASTRALE)

Une parcelle de terrain sise rue Janson, contenant selon mesurage dont question ci-après cinq ares nonante-neuf centiares (5a99ca), cadastrée ou l'ayant été selon titres section H partie des numéros 496F2P0000, 498ZP0000, 501ZP0000, 501A2P0000, 502VP0000 et 503LP0000 et portant le nouvel identifiant parcellaire réservé section H numéro \* pour \*cinq ares nonante-neuf centiares (5a99ca). Tels que ce bien est repris sous teinte bleue et liseré rouge sous mentions « BLOC D – Emprise bâtiment projeté » au plan de mesurage et de division dont question ci-après.

Ledit plan de mesurage et de division ayant été dressé par Monsieur \*Benoît COMPERE, Géomètre-Expert immobilier, pour compte de la sprl « AGENAM », à Namur (Vedrin), le \*neuf avril deux mille vingt, lequel plan, après avoir été signé « *ne varietur* » par les parties et Nous, Notaire\*s, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Conformément à l'article 26, 3<sup>e</sup> alinéa, 2<sup>o</sup>, du Code des Droits d'enregistrement, et à l'article 1<sup>er</sup>, dernier alinéa de la Loi Hypothécaire, les parties confirment que le plan a été repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et certifient qu'il n'a pas été modifié depuis lors. Le numéro de référence dudit plan de délimitation est le 92003/\*.

Par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

## ORIGINES DE PROPRIETE

La Ville d'Andenne est propriétaire du bien prédécrit tel qu'évoqué ci-dessus.

Le superficiaire déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exiger de la propriétaire aucun autre titre qu'une expédition des présentes.

### Article 2 – Durée

Le droit de superficie est consenti pour une durée de six (6) ans, à dater de la signature des présentes, pour se terminer le \*. Aucune tacite reconduction n'est admise, seule une prorogation expresse, de commun accord, pourra être envisagée.

La renonciation à accession prendra fin anticipativement, à la date des ventes authentiques à des tiers des ouvrages privés réalisés par

le superficiaire, ou ses ayants droit et ayants cause, et de la cession concomitante de la quote-part de terrain de la Ville.

### **Article 3 – Etat du bien**

Le droit de superficie est concédé sur les bien et constructions, visés à l'article 1<sup>er</sup> du présent contrat, dans leur état actuel bien connu du superficiaire, qui dispense la propriétaire de tout état des lieux. En particulier, les constructions existantes, objet du droit de superficie, ayant vocation à être démolies, le superficiaire dispense, à toutes fins utiles, la propriétaire de produire le certificat des installations électriques existantes ainsi que les tests d'étanchéité des cuves à mazout existantes.

### **Article 4 – Garanties**

Le droit de superficie est consenti au superficiaire sur les biens décrits à l'article 1<sup>er</sup> ci avant, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés, sans que le superficiaire ne puisse réclamer de ce chef la moindre indemnité.

La propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève les biens prédécrits et qu'elle n'en a conféré aucune, à l'exception de ce qui est stipulé ci-après ou résulte des présentes.

La propriétaire déclare que les biens prédécrits sont pour quittes et libres de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

### **Article 5 – Constructions- obligation de construire**

Par la présente convention, le superficiaire acquiert, sans paiement de prix, la propriété des constructions décrites à l'article 1<sup>er</sup>, en même temps que s'opère le transfert des risques.

Les constructions élevées par le superficiaire lui appartiendront comme propriété immobilière pendant toute la durée du droit de superficie, conformément à la Loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre.

Compte tenu de l'obtention des permis d'urbanisme dont question aux présentes et sous réserve de l'obtention de toutes autres autorisations préalables indispensables, le superficiaire s'engage, ce que la propriétaire accepte et autorise expressément, à démolir,

les constructions existantes sur les biens décrits à l'article 1<sup>er</sup> et à y construire, en lieu et place, un immeuble conforme aux conditions de leur offre acceptée par délibération du Collège communal de la Ville d'Andenne du \*, ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques que le superficiaire sera tenu de respecter.

Il s'engage à cet égard à se conformer aux conditions des cahiers des charges, clauses et conditions des permis et autorisations préalables indispensables à obtenir et de leurs annexes ainsi qu'à celles du cahier spécial des charges et de son offre acceptée.

Les comparants précisent que le terme du délai d'exécution/réalisation pour la construction dudit immeuble est fixé au vingt-cinq février deux mille vingt-deux selon l'avenant numéro 4 intervenu entre parties le vingt-cinq mai deux mille vingt.

#### **Article 6 – Jouissance**

Le superficiaire exercera tous les droits attachés à la propriété sur les constructions dont il a acquis la propriété ainsi que sur celles qu'il réalisera.

Les biens seront mis à disposition du superficiaire à dater de la signature des présentes.

Le superficiaire a le droit de donner en location, pour la durée du contrat, les constructions qu'il aura érigées en exécution du marché de promotion qui lui a été confié.

#### **Article 7 – Réparations et entretien**

Le superficiaire prendra les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger, à aucun moment, de la propriétaire aucune espèce de réparation.

Il entretiendra les ouvrages qu'il aura fait réaliser jusqu'à l'expiration du droit de superficie. Il effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou à un cas de force majeure.

La propriétaire est en droit de résilier le contrat en cas de destruction totale ou partielle des constructions réalisées par le superficiaire, si celle-ci survient pendant la durée du contrat, sans que la responsabilité de la propriétaire ne soit engagée et si le superficiaire refuse de remettre en état à ses frais. Le superficiaire est réputé irréfragablement refuser de remettre les constructions en état lorsqu'il n'a pas notifié son intention de remettre celles-ci en

état, à ses frais et dans un délai à fixer de commun accord avec la propriétaire compte tenu de l'importance des travaux, dans les trente jours calendrier de la demande qui lui en serait faite par la propriétaire.

### **Article 8 – Hypothèques et servitudes**

Les constructions dont le superficiaire acquiert la propriété ou qu'il aura fait ériger sur les biens décrits à l'article 1<sup>er</sup> ne peuvent être grevées d'aucune hypothèque ou servitude conventionnelle sans l'accord écrit et préalable de la propriétaire, et ce tant que le tréfonds lui appartiendra.

### **Article 9 – Cession**

Sous réserve des ventes conjointes avec le tréfonds dont question à l'article 13, le superficiaire ne peut céder son droit de superficie sans accord préalable et écrit de la propriétaire.

### **Article 10 – Impôts**

Tous les impôts, notamment le précompte immobilier, ou taxes qui grèvent les constructions existantes ou qui grèveront les constructions à réaliser par le superficiaire sont à charge de ce dernier, à dater de la signature de la présente convention et jusqu'à son extinction, au prorata de la période de taxation en cours.

### **Article 11 – Assurances**

Le superficiaire supportera tous les risques généralement quelconques relatifs aux immeubles acquis ou qu'ils auront fait construire et notamment l'incendie, l'explosion, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux, ou les catastrophes naturelles.

Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, il s'engage à reconstruire entièrement l'immeuble à ses frais, même en l'absence ou en cas d'insuffisance de l'assurance, conformément aux dispositions de l'article 34 du cahier spécial des charges.

Il s'engage à assurer, dès la signature des présentes, tous les bâtiments existants et, ensuite dès le commencement des travaux, ceux qu'il aura réalisés, contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et à maintenir l'assurance pendant toute la durée du droit de superficie. Il s'engage à communiquer annuellement à la propriétaire la preuve de la souscription de la police et du paiement des primes.

### **Article 12 – Résiliation**



Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable ni indemnité :

- en cas de résiliation du marché de promotion de travaux confiés au superficiaire, dans les circonstances dont question ci-après ;

- en cas de faillite, liquidation volontaire ou judiciaire, règlement collectif de dettes ou réorganisation judiciaire du superficiaire.

La propriétaire peut résilier le présent contrat, sans indemnité, à défaut pour le superficiaire de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi en ce compris les dispositions des permis d'urbanisme.

La résiliation visée à l'alinéa 2 ne pourra être demandée que si la propriétaire, par lettre recommandée à la poste, a mis le superficiaire en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat et si le superficiaire n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de soixante jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

### **Article 13 – Sort des constructions à l'expiration du droit de superficie**

§1<sup>er</sup> L'immeuble à réaliser par le superficiaire sera exclusivement réservé pour la vente ou la location aux candidats acquéreurs de logements qui seront librement désignés par le superficiaire.

A cette fin, la propriétaire consent au superficiaire, qui accepte, pour lui-même ou toute personne qu'il désignera, une option d'achat temporaire sur les quotes-parts liées à la totalité des mètres carrés formant la superficie du bien décrit sous teinte bleue d'une superficie de cinq ares nonante-neuf centiares (5a 99ca) au plan de mesurage et de division prévanté, au prix de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250€) par m<sup>2</sup> à indexer, soit \*deux cent septante-six euros cinquante-huit cents (276,58 EUR) au mètre carré indexé au premier janvier deux mille vingt.

Cette option prend cours à dater de la présente et cesse de produire ses effets au plus tard à l'expiration du délai prévu à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

Le prix au m<sup>2</sup> dont question ci avant est indexé, à la hausse uniquement, conformément à la formule d'indexation suivante :

$$Q_n = (Q_b \times I_n) : I_b$$

Où,  $Q_n$  représente la valeur de la quote-part au  $m^2$  adaptée;  $Q_b$ , la valeur de la quote-part de base reprise dans l'offre de l'adjudicataire, soit deux cent cinquante (250) euros/  $m^2$  ;  $I_n$ , l'indice des prix à la consommation (base 100) du mois de janvier précédant celui de la levée de l'option d'achat consentie ou de son échéance ;  $I_b$ , l'indice des prix à la consommation (base 100) du mois précédant la date de l'attribution du marché de promotion (notification de la décision d'attribution par le Collège communal en date du quatorze septembre deux mille douze), soit le mois d'août deux mille douze.

En cas de vente à des tiers, le contrat de vente entre le superficiaire et le candidat acquéreur et le contrat d'achat du terrain entre la propriétaire et le candidat acquéreur sont conclus simultanément.

Chaque acte authentique de vente doit être passé, aux frais de l'acquéreur, dans les quatre mois de la levée de l'option.

Chaque prix d'acquisition des quotités des terrains se rapportant à l'immeuble est payé par l'acquéreur à la propriétaire, à la signature de l'acte authentique.

Le superficiaire garantit expressément à la propriétaire le paiement, pour les quotités vendues ou reprises de l'ensemble de la surface des biens décrits sous le § 2 du présent article un prix au  $m^2$ , au moins égal au prix stipulé dans son offre, soit deux cent cinquante Euros (250€), indexé conformément aux dispositions visées à l'alinéa 4.

Après la réalisation de l'ensemble des ventes de l'immeuble érigé sur les biens décrits à l'article 1er, et au plus tard à l'expiration du droit de superficie, les parties dresseront entre elles, par phases, un récapitulatif du produit des ventes des quotités de terrains perçues par la Ville auprès des tiers-acquéreurs.

Le superficiaire s'engage à payer à la propriétaire la différence éventuelle entre le montant garanti ci-avant et le montant réellement perçu. En cas de paiement supérieur par l'ensemble des tiers, la différence positive restera acquise à la propriétaire.

Les décomptes dont question ci avant interviendront dans un délai maximal de trois mois prenant cours à dater de la vente de la dernière surface privative comprise dans la phase 2. Le solde positif éventuel dont le superficiaire garantit le paiement à la Ville est payable dans les deux mois de l'établissement du décompte et est productif de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux légal à compter de l'échéance de ces deux mois.

§2 Les transferts de propriété qui se réalisent aux termes du droit de superficie s'effectueront quittes et libres de tous droits réels et personnels.

#### **Article 15 – Frais**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du superficiaire.

#### **Article 16- Solidarité**

Le superficiaire et ses ayants droit et ayants cause sont solidairement tenus envers la propriétaire des engagements souscrits aux termes des présentes.

Par ailleurs, compte tenu du fait que la propriétaire ne sera que tréfoncier des biens à vendre ultérieurement, seul le superficiaire sera tenu à l'égard des acquéreurs des garanties relatives aux constructions et, le cas échéant, des dispositions de la Loi Breyné.

#### **Article 17- Condition suspensive**

Compte tenu de l'absence de suspension et d'annulation par l'autorité de tutelle dans les délais qui lui sont impartis en suite de la communication par la Ville d'Andenne en date du \* de sa délibération prévatée du \*, confirmée par ladite autorité de tutelle par courrier du \*, les comparantes déclarent que la présente renonciation à accession est parfaite par la signature des présentes. Relativement à ce qui précède, il est précisé que, par ledit courrier du \*, le Service Public de Wallonie, Direction du Patrimoine et des Marchés publics des Pouvoirs Locaux, a fait savoir à la Ville d'Andenne que les délibérations des Collège et Conseil communaux des \* et \* constituaient « *des modalités d'exécution de la convention* » et étaient par conséquent « *devenues définitives* ».

#### **Article 18- Acte de base et règlement de copropriété**

Préalablement à tout acte de vente des parties privatives de l'immeuble de logements à construire par le superficiaire, celui-ci fera rédiger par les Notaires Louis JADOUL et Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Associés à Namur, et Marc HENRY, à Andenne, un acte de base et un règlement de copropriété relativement à l'immeuble à appartements. Ces documents devront être soumis à l'assentiment préalable du Conseil communal de la Ville d'Andenne. Ces acte de base et règlement de copropriété prévoiront toutes les servitudes et emprises qui seraient encore nécessaires à l'accomplissement de l'objectif des comparants en tant qu'elles concernent ledit immeuble.

### III. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

#### A. TITRES ANTERIEURS

La propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune autre servitude qui grève les biens prédécrits et qu'elle n'en a conféré aucune à l'exception de ce qui suit :

- Les actes reçus par Madame Fabienne NICOLAS, commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Namur, les treize décembre deux mille douze et six février deux mille treize, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, étant des titres de propriété du bien sub 1.1), contiennent les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

*"D'un même contexte, le Pouvoir public consent à titre de droit réel, au profit du bien restant appartenir au vendeur (fonds dominant), sis rue Brun, cadastré section H numéro 497W2, la parcelle objet du présent acte (fonds servant), une servitude de passage par l'Impasse Janson.*

*L'assiette de cette servitude sera d'une largeur d'au moins trois (3) mètres de manière notamment à permettre le passage de camion d'une hauteur maximum de quatre (4) mètres. Le revêtement de sol de ladite servitude devra offrir une résistance suffisante au passage d'un camion. Le passage devra toujours rester libre. Tous frais relatifs à la création de cette servitude, en ce compris notamment les frais de bornage, seront à la charge exclusive du Pouvoir public."*

L'acte reçu par Monsieur Eddy VERLAINE, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Namur, le vingt-deux décembre deux mille onze, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, étant le titre de propriété du bien sub 1.2), contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

« RAPPEL DE TITRE ANTERIEUR

*En ce qui concerne le bien, dans le titre de propriété du vendeur étant le procès-verbal d'adjudication publique du trente janvier deux mille un dans lequel on fait référence au cahier des charges dressé par le notaire Michel d'Harveng à Thon-Samson le vingt-huit août deux mille, il est fait mention des clauses suivantes, ici textuellement reproduites comme suit :*

*« Il est rappelé que le titre de propriété étant un acte de vente reçu par le notaire Vincent Dandoy à Mariembourg, le vingt-huit septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf stipule textuellement ce qui suit :*

*L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des conditions spéciales, plan et autres annexes reprises aux actes ci-après*

énoncés, pour en avoir reçu copie antérieurement à ce jour (on omet la suite) :

- acte susvanté du notaire Franz Wérotte précité, du vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-huit,

- acte du notaire Henri George à Seilles, du neuf février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, contenant constitution de servitudes, intervenu entre Madame Léopoldine MISSE précitée et les époux Fernand WILLEMS et Jeannine SERVAIS à Andenne, auquel acte était annexé un plan dressé par l'architecte LEROY à Huy ainsi qu'une note intitulée « Aménagement de nouveaux égouts et démolitions d'une petite annexe ».

De l'analyse des titres antérieurs, il résulte ce qui suit :

1/ L'acte du notaire Wérotte du vingt-trois décembre mil neuf cent cinquante-huit portant vente par les époux Philippe de Kerchove de Denterghem aux époux Lecarte-Misse d'une maison à usage de commerce, rue Brun, et d'un terrain à usage de jardin, lot trois et quatre au plan y annexé, stipule textuellement ce qui suit :

« 1) Les vendeurs ont établi, par actes du notaire Wérotte des vingt-cinq novembre et six décembre mil neuf cent cinquante-cinq sur et grevant la parcelle numéro 4 du plan susvanté, étant partie des parcelles cadastrale 497d/2 et 499 a, au profit des immeubles vendus respectivement aux époux Fernand Willems et Jeaninne Servais et aux époux Alphonse Lallemand et Georgine Pivot, une servitude de passage charretier de façon à permettre aux propriétaires des deux immeubles voisins, l'accès jusqu'à leurs biens, par le chemin situé devant l'Ecole Normale, chemin dont la largeur sera au moins équivalente à la largeur existante au bout de l'impasse à l'angle du mur de la dite Ecole Normale.

2) Le fond du jardin lot trois, compris dans la présente vente, est grevé d'une servitude de passage charretier au profit de l'immeuble Willems, lot deux au dit plan, passage d'une largeur de deux mètres septante centimètres, sur une profondeur dépassant de dix centimètres l'entrée cochère de la remise ouest du bien Willems, de façon à permettre la manœuvre des automobiles ou autres véhicules et leur rentrée dans les garages de Monsieur Willems.

3) Le passage le long de ces mêmes locaux est grevé d'une servitude de passage charretière au profit de l'immeuble ici vendu. Cette servitude s'exerce également sur une largeur de deux mètres septante centimètres et sur la même profondeur que celle-ci-dessus. Ces deux dernières servitudes réciproques sont indiquées au plan prévanté en pointillé et hachuré vert.

4) L'immeuble ici vendu profitera à titre de servitude de la situation existante quant aux canalisations d'amenée d'eau et d'égouts. Toutes les canalisations qui profitent en commun aux immeubles ayant été la propriété des vendeurs seront entretenues à frais communs entre les propriétaires des différents lots intéressés. »

2/ L'acte reçu par le notaire Henri George à Seilles le neuf février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, stipule textuellement ce qui suit :

« En vue de mettre fin aux divers désagréments qui résultent pour les bâtiments de la mauvaise organisation des écoulements et évacuation des eaux, les comparants ont convenu de remédier à cet état de choses, comme suit :

a) en rectifiant la limite séparative des deux propriétés par la cession de la parcelle d'environ deux mètres carrés, reprise au plan sous seing privé teinte verte et paraissant cadastrée section H partie du numéro 499 c, lequel plan a été établi par Monsieur l'architecte LEROY L., et qui restera ci-annexé, cession consentie par Madame Line MISSE, au profit des époux Fernand WILLEMS-SERVAIS.

b) en procédant à divers aménagements à frais communs c'est-à-dire pour moitié par chacune des parties selon le descriptif des travaux établi par le dit architecte LEROY le vingt-quatre septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois dont une copie restera ci-annexée, ces travaux comprennent notamment la démolition de l'annexe construite sur la parcelle dont question ci-avant.

c) en établissant des servitudes réelles d'écoulement d'eau et figurant au plan dont question ci-avant, grevant la propriété des époux Fernand WILLEMS-SERVAIS (voir tracé sur le dit plan). »

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations résultant des dites stipulations pour autant qu'elle soit toujours d'application. »

- L'acte reçu par Madame Fabienne NICOLAS, précitée, en date du vingt décembre deux mille douze, étant le titre de propriété du bien sub I.6), contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

« SERVITUDES

(...)

Le comparant déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude qui grève le bien et que lui-même n'en a conféré aucune, à l'exception des servitudes figurant dans l'acte du notaire Etienne MICHAUX, à Andenne, le sept mars mil neuf cent nonante-six, ici reprises textuellement comme suit :

« A) Dans l'acte avvenu le deux mars mil neuf cent nonante devant le notaire soussigné auquel était joint un plan dressé en date du vingt-six janvier mil neuf cent nonante par la SPRL Association d'Experts Immobilières à Andenne, il est repris textuellement ce qui suit :

« 1) Il est expressément créé au profit du bien appartenant à Madame Fix-Jacoby et à Mademoiselle Fix et cadastrée section H numéro 501 x une servitude de passage avec tout véhicule grevant le bien appartenant aux acquéreurs cadastré section H numéro 502 T, étant la parcelle reprise en gris au plan dont question ci-avant et permettant l'accès par les propriétaires du bien cadastré section numéro 501 x à la rue Janson. Cette servitude entraîne que dans

cette zone (grise) aucun stationnement ne sera toléré de manière à laisser le passage libre pour tous véhicules généralement quelconques.

2) Les acquéreurs marquent leur accord et permettent à Madame Fix de condamner et de boucher les fenêtres situées au rez de chaussée reprises au plan f1, f2, f3 et lui permettant également de se servir et de s'appuyer sur le pur repris audit plan sous les lettres mn. Il est évident que ces servitudes profitent à l'immeuble cadastré section H numéro 501 x.

B) Dans un acte avenü devant le notaire Leblanc à Andenne à l'intervention du notaire Lepoivre à Huy en date du dix avril mil neuf cent soixante-neuf étant vente par les consorts Noé aux époux Fix-Jacoby et auquel était joint un plan dressé par le géomètre Gillard en date du dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-neuf, il est repris textuellement ce qui suit :

« 9. Au plan dressé par le géomètre Gillard, dont question ci-avant qui restera ci annexé après avoir été signé par les parties, il est fait mention, sous les lettres A.B.C.D.A. d'une servitude de passage pour l'usage et l'utilité de l'immeuble appartenant à Monsieur Gaston Noé et de l'immeuble acquis par les époux Fix-Jacoby.

Ce chemin constitue une servitude de passage perpétuelle et irrévocable qui profitera à tous tiers détenteurs de ces propriétés : l'entretien se fera à frais communs partagés par moitié entre les détenteurs des dites propriétés. »

« 10. Le triangle repris au plan sous les lettres H.J.K. est grevé d'une servitude perpétuelle et irrévocable de passage pour l'usage et l'utilité du bien appartenant à Monsieur Gaston Noé et de ses successeurs à tous titres. »

« 11. Au dit plan il est signalé « servitude d'accès à la porte P pour Monsieur Gaston Noé. Porte (PI) et aménagements sont à effectuer par l'acquéreur ». »

« 12. Pour autant que de besoin il est ici rappelé le droit de passage prévu à l'acte de Maître Franz Wérotte Notaire à Andenne, du sept janvier mil neuf cent trente-six en ces termes :

« La propriété vendue à Monsieur Gaston Noé aura droit d'avoir une sortie dans le fond du jardin débouchant sur la propriété voisine avec un droit de passage s'exerçant dans celle-ci, le long de la propriété Stellings, pour déboucher par le corridor et le garage de la petite maison, sise rue Janson prolongée, pour avoir accès dans cette dernière rue. »

« 13. Il est ici fait rappel de la convention en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-quatre, dûment enregistrée à Andenne le trente janvier mil neuf cent soixante-quatre, volume 65, folio 96, case 12 au droit de cent francs par le Receveur a/i Bailleux, par laquelle il a été concédé à Monsieur Arthur Matagne et à Madame Marcelle Libotte, époux mieux qualifiés ci-après, « l'autorisation de faire une ou plusieurs fenêtres » donnant notamment sur le jardin de

*la propriété vendue par l'acte de ce jour, et par laquelle, en compensation, « l'autorisation de passage » a été concédée par les époux Matagne-Libotte précités pour les jardins donnant dans la rue Janson prolongée. Les acquéreurs déclarent avoir connaissance de ladite convention ».*

*« 14. Le coût de la barrière ou porte à établir après ouverture à l'endroit K.J., sera supporté par les époux Fix-Jacoby ».*

*C) Il est présentement créé sur le chemin d'accès repris au plan sous teinte gris clair, en trame oblique, délimité par les points 4, 5, 6, 7, ayant fait l'objet de la vente ci-dessus à Monsieur et Madame Lissens-Hélas, une servitude de passage au profit du bien vendu à Monsieur Damien Lissens.*

*Cette servitude pourra s'exercer dans le sens le plus large avec tous véhicules.*

*Elle pourra notamment profiter à toutes personnes devant accéder à la propriété acquise par Monsieur Damien Lissens.*

*Il en résulte que chacun des propriétaires des biens servants et dominants pourra user de cette servitude de passage comme d'un chemin public et y faire les manœuvres qu'il désire.*

*L'entretien de cette servitude se fera à frais communs et le propriétaire du bien dominant pourra faire toutes ouvertures, portes, fenêtres, donnant sur cette servitude ainsi que tous débordements de toit, gouttières, corniches et tous les raccordements aux services publics, notamment eau, électricité, téléphone, télédistribution, etc ... »*

*L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du comparant et plus spécialement en ce qui concerne les stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et s'appliquent au bien.*

#### ACTE DE BASE

*Le bien est vendu sous les clauses et conditions contenues dans l'acte de base suivi du règlement de copropriété reçu le sept mars mil neuf cent nonante-six par le notaire Etienne Michaux, à Andenne. Le Pouvoir public sera subrogé dans tous les droits et obligations du comparant en ce qui concerne les stipulations contenues dans ledit acte de base et le règlement de copropriété et les titres de propriété antérieurs. Il s'engage à s'y conformer et à les imposer à tous ayants-droit même locataires.*

*Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et règlement de copropriété et des titres antérieurs et qu'il s'est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. »*



- L'acte reçu par le Notaire Marc HENRY, \*soussigné/précité, en date du trente et un août deux mille un, étant l'acte de base portant sur les biens sub I.7) et I.8), contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

\*(reste à encoder et insérer)

- Outre, concernant les biens I.9) à I.28), les conditions spéciales et servitudes reprisent à :

- l'acte de base dressé par le Notaire Fernand JACQUET, à Bruxelles, le dix juillet mil neuf cent septante-neuf,

- l'acte de base modificatif reçu par le même Notaire le dix-neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-un,

- l'acte modificatif reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Ohey, le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq,

- l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Didier NELLESEN, à Huy, en date du vingt-six février deux mille dix-huit.

- Enfin, les dispositions de l'acte de division dressé par les Notaires Louis JADOUL, \*soussigné/précité, et Marc HENRY, \*soussigné/précité, le huit septembre deux mille quatorze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le quinze du même mois sous la référence 45-T-15/09/2014-10942, stipulant notamment ce qui suit :

#### « 4.- ENGAGEMENT POUR LES PHASES ULTERIEURES DE LA REVITALISATION

*La ou les phases ultérieures de l'opération de revitalisation urbaine du centre d'Andenne pourraient entraîner la construction d'un ou plusieurs autres immeubles de logement et/ou commerce et/ou service à proximité immédiate des biens actuellement officiellement envisagés et objets du présent acte.*

*Cette situation pourrait alors amener à la nécessité de constituer des servitudes ou emprises complémentaires à celles qui seront créées aux termes des présentes ou aux termes des actes propres à chacun des immeubles A, B et C (anciennement C1), servitudes ou emprises qui seraient nécessaires aux objectifs poursuivis et à une exploitation normale des biens érigés et à ériger.*

*A titre d'exemple, il en est ainsi notamment des emprises et servitudes, dont de passage, à charge du parking sous-terrain prédécrit et de ses accès et sortie(s), au profit des immeubles qui seraient érigés dans une phase ultérieure de la revitalisation du centre-ville, utiles, voire nécessaires, à l'exploitation des sous-sols de ceux-ci.*

*La VILLE et la société momentanée « ASSM COBELBA KOECKELBERG », pour autant, en ce qui concerne celle-ci, que le promoteur soit en charge d'ériger les phases ultérieures du projet de revitalisation, acceptent expressément cet état de fait et s'engagent à collaborer à la mise en place des servitudes et*

*emprises requises ultérieurement, conformément au marché de promotion. »*

Le superficiaire déclare avoir parfaite connaissance de ces différents actes pour en avoir reçu copie.

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, le superficiaire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la propriétaire résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens prédécrits. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

## **B. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES – CONSTITUTION**

### **1. SERVITUDES A CHARGE ET AU PROFIT DU « BLOC D »**

Les comparants déclarent que les conditions spéciales ou servitudes qui pourraient avantager ou grever tout ou partie du « BLOC D », prédécrit sub II.1), pourront être reprises et détaillées dans des actes spécifiques, dont l'acte de base propre au bloc concerné, comme notamment, pour exemples :

- une servitude ou emprise en sous-sol pour le réseau d'égouttage ou les infrastructures concessionnaires ainsi qu'une servitude de passage pour l'accès et l'entretien dudit réseau d'égouttage et desdites infrastructures concessionnaires,
- les servitudes de passage et d'accès nécessaires à une exploitation normale dudit « BLOC D » sur les fonds limitrophes,
- une servitude de passage de canalisations et installations diverses de diffusion des eau, gaz, ou fournitures quelconques, et d'évacuation, utiles à l'exploitation dudit immeuble à ériger, et de ses lots privatifs,
- ...

cette liste se voulant exemplative et non exhaustive dans le présent acte.

### **2. SERVITUDES PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE**

Les comparants déclarent conventionnellement consacrer les servitudes qui trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacré par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il s'agit notamment des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situés à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccords de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées,...etc) desservant les différentes parties des propriétés des comparantes

ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc..., la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations si elles existent, pourront être 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 au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble objet des présentes.

### **3. SERVITUDE DE PASSAGE**

La propriétaire déclare constituer aux termes des présentes une servitude de passage détaillée ci-après à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite à charge des biens suivants, dont question ci-dessus, lui appartenant :

#### **VILLE D'ANDENNE (PREMIERE DIVISION CADASTRALE)**

Les parcelles de terrain sises rue Janson, cadastrées ou l'ayant été selon titres section H numéros 498ZP0000, 501ZP0000, 501C2P0000, 502VP0000 et 503LP0000 et portant respectivement les identifiants parcellaires réservés section H numéros \*.

#### **ORIGINES DE PROPRIETE**

La Ville d'Andenne est propriétaire des biens prédécrits tel qu'évoqué ci-dessus.

Au profit des fonds suivants :

#### **VILLE D'ANDENNE (PREMIERE DIVISION CADASTRALE)**

Les propriétés sises rue Janson ou rue Brun, cadastrées ou l'ayant été respectivement section H :

- numéro 503MP0000 (rue Brun, 25),
- numéros 502VP0001 et 502VP0002 (rue Janson, 47),
- numéro 501B2P0000 (rue Brun, 19),
- numéro 501WP0000 (rue Brun, 17),
- numéro 501D2P0000 (rue Brun, 15),
- numéro 498WP0001 (rue Brun, 13),
- numéro 498RP0001 (rue Brun, 11),
- numéro 497T2P0000 (rue Brun, 7-9),
- numéro 497B3P0000 (rue Brun).

#### **ORIGINES DE PROPRIETE**

- La parcelle numéro 503MP0000 fait partie des parties communes de la copropriété au nom de l'association des copropriétaires « GALERIE SAINTE-BEGGE » (BCE : 872.315.852), dont le dernier acte de base modificatif a été dressé par le Notaire Didier NELLESEN, à Huy, en date du vingt-six février deux mille dix-huit, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le \* sous la référence \*

- Les parcelles numéros 502VP0001 et 502VP0002 appartiennent à Monsieur Daniel LISSENS et Madame Christiane HELAS, prénommés, aux termes de \*
- La parcelle numéro 501B2P0000 appartient à Monsieur Jérôme CAUZ, \*, aux termes de \*
- La parcelle numéro 501WP0000 appartient à Monsieur Jean NOE, \*, aux termes de \*
- La parcelle numéro 501D2P0000 appartient à Monsieur Robert MIRGUET, \*, aux termes de \*
- La parcelle numéro 498WP0001 fait partie des parties communes de la copropriété au nom de l'association des copropriétaires « \* » (BCE : \*), dont l'acte de base a été dressé par \*
- La parcelle numéro 498RP0001 fait partie des parties communes de la copropriété au nom de l'association des copropriétaires « \* » (BCE : \*), dont l'acte de base a été dressé par \*
- La parcelle numéro 497T2P0000 appartient à fait partie des parties communes de la copropriété au nom de l'association des copropriétaires « \* » (BCE : \*), dont l'acte de base a été dressé par \*
- La parcelle numéro 497B3P0000 appartient à Monsieur Franco VAROTTO et Madame Carol STELLINGS, prénommés, aux termes de \*

Cette constitution de servitude se fera définitivement sans indemnité de la part des fonds dominants à l'égard des fonds servants.

La constitution de cette servitude visant l'utilisation normale des fonds dominants d'après leur destination, l'usage de ladite servitude sera donc limité à une exploitation normale desdits fonds dominants. Sous réserve de dispositions spécifiques ci-après ou dans un acte ultérieur, le coût d'entretien et les réparations éventuelles liées à cette servitude incombera aux fonds servants.

Ladite servitude de passage :

- est constituée compte tenu de la disposition des différents fonds constituant la propriété de la propriétaire comparante et des fonds voisins, ainsi que de leur affectation ou destination,
- sous réserve d'exceptions expresses dans un acte authentique ultérieur, l'assiette de la servitude de passage devra être maintenue libre de toute entrave,
- la hauteur de la servitude de passage carrossable sera de quatre mètres cinquante centimètres (4,5 m), libre de toute entrave entre le niveau du sol actuel ou tel qu'il s'établira dans le futur et la limite supérieure de ladite servitude, de sorte que tout mécanisme de fermeture ou installation quelconque éventuel sera placé au-delà de cette hauteur,
- les usagers veilleront à ne pas créer de troubles vis-à-vis des fonds servants par l'usage qui sera fait de la servitude, en veillant notamment à ne pas provoquer de désagréments ou de bruits inutiles

notamment par l'utilisation d'avertisseurs sonores ou en s'arrêtant, moteur tournant ou non, sur l'assiette de ladite servitude,

- les usagers de la servitude seront d'autant plus attentifs à exercer leurs droits le plus silencieusement possible entre vingt-deux heures et sept heures du matin,
- compte tenu du fait que l'assiette de la servitude est projetée théoriquement au plan de mesurage et de division ci-annexé dressé par Monsieur \*Benoît COMPERE, Géomètre-Expert immobilier, pour compte de la sprl « AGENAM », à Namur (Vedrin), le \*neuf avril deux mille vingt, et que celle-ci ne pourra être définitivement déterminée qu'après travaux et aménagements de l'ensemble immobilier objet des présentes, il est précisé que ladite assiette de servitude de passage sera précisément définie pour une exploitation adéquate des fonds dominants ; les propriétaires des fonds servants et dominants, à défaut d'accord entre eux, ne seront pas en droit d'exiger un changement de ladite assiette de servitude ou des modes d'exercice de celles-ci, sans préjudice des dispositions légales applicables en la matière.

#### **4. SERVITUDE DE PASSAGE – CABINE ELECTRIQUE**

En outre, la propriétaire déclare que la servitude de passage constituée ci-dessus sub 3. profitera également au fonds lui appartenant, étant :

la parcelle de terrain sise à Andenne (Première division), dans l'impasse de la rue Janson, cadastrée ou l'ayant été selon titre section H numéro 498/Y/partie et selon extrait cadastral récent section H numéro 498A2P0000 pour quatorze centiares (14 ca),

Ladite servitude sortira ses effets dès le moment où des droits réels auront été concédés à un tiers sur ledit fonds aux conditions prévalentes et suivantes.

La servitude, consentie pour cause d'utilité publique, est ou sera destinée à permettre l'installation, le maintien et l'exploitation d'une cabine électrique et, en sous-sol, des câbles électriques desservant le réseau de distribution d'électricité.

Cette servitude s'exercera par tout mandataire ou délégué, en ce compris avec un outillage lourd, de la société en charge de l'infrastructure électrique, ou ses ayants droit ou ayants cause, en vue de la surveillance, la réparation, le renouvellement éventuel de la cabine et des câbles électriques, ou tout acte nécessaire à une exploitation normale de ces infrastructures.

La propriétaire, et tous ses ayants droit et ayants cause, s'engage à ne pas se livrer à des actes de nature à nuire aux câbles électriques, cabine, et à leurs accessoires, ainsi qu'à leur exploitation.

Sur le parcours des câbles électriques établis ou à établir en sous-sol, ou aux abords de la cabine nécessaires à l'exploitation du réseau électrique, la propriétaire s'engage à ne pas exécuter, faire ou laisser exécuter des travaux de construction ou de terrassement,

ni aucune plantation, sans l'accord préalable et écrit de la société gestionnaire.

Tous travaux effectués par la société gestionnaire le seront dans les règles de l'art et le respect de l'ensemble immobilier, sous la responsabilité exclusive de ladite société.

Tout ayant-droit ou ayant-cause sera subrogé dans les droits et obligations de la société gestionnaire découlant des présentes.

## **5. PERMISSION DE VOIRIE**

La propriétaire déclare avoir concédé, par décision du Collège communal du trois avril deux mille vingt dont une copie demeurera ci-annexée, une permission de voirie visant un droit personnel de stationnement aux conditions reprises au document ci-annexé, sur la parcelle lui appartenant sise à Andenne (Première division), rue Janson, cadastrée ou l'ayant été section H numéro 502VP0000, au profit de Monsieur Daniel LISSENS et Madame Christiane HELAS, prénommés, à concurrence de cinq centiares (5ca) tels qu'indiqués au plan de mesurage et de division ci-annexé dressé par Monsieur \*Benoît COMPERE, Géomètre-Expert immobilier, pour compte de la sprl « AGENAM », à Namur (Vedrin), le \*neuf avril deux mille vingt.

## **IV. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **URBANISME - STATUT ADMINISTRATIF**

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

#### **1) Obligations réciproques entre cocontractants**

De façon générale, la propriétaire s'engage à informer le superficiaire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement du superficiaire.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur la propriétaire (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), le superficiaire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

Ainsi le superficiaire reconnaît avoir été averti antérieurement aux présentes de l'opportunité de recueillir de son côté, tous

renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement ainsi que sur l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant directement au service de l'urbanisme de la commune de situation du bien la conformité du bien ainsi que des éventuels travaux y effectués ainsi que sur la possibilité d'affecter d'un point de vue administratif, le bien à la destination qu'il souhaite lui donner.

Le droit de superficie est concédé sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme, qui peuvent affecter les biens décrits à l'article 1<sup>er</sup>.

**2) informations délivrées par la Commune :**

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Notaire instrumentant a, par courrier recommandé daté du quatre août deux mille vingt, demandé au Service Urbanisme de la Ville d'Andenne, les informations urbanistiques relatives au bien prédécrit.

Ledit Service a répondu par courrier en date du neuf septembre deux mille vingt qui stipule textuellement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande d'informations relative à 11 biens sis à Andenne, 6 bien sis rue Janson, deux bien sis rue Brun, un bien sis Promenade des Ours, un bien sis dans l'impasse de la rue Janson et un bien sis en lieu-dit « La Ville », cadastré 1<sup>ère</sup> division Section H N°501/C/2, 503/L, 503/M, 498/Y ; 470/W/4, 501/Z, 501/A/2, 506/Z, 496/F/2 et 502/V, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 paragraphe 1 al. 1 et 2 du Code du Développement Territorial :*

**1. Le bien en cause :**

<b>Parcelles concernées</b>	Division : ANDENNE 1 DIV Section : H Numéro : 501C2, 503/L, 503/M, 498/Y ; 470/W/4, 501/Z, 501/A/2, 506/Z, 496/F/2 et 502/V
<b>Plan de secteur</b>	Nom du plan du secteur d'aménagement : NAMUR  Zone d'habitat (100% soit 0.2 ares)
<b>Guides d'Urbanisme Régionaux</b>	Pou toutes les parcelles exceptée la parcelle H 470/W/4

	Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : <b>Oui</b>  <b>ZPU de Andenne</b> (Arrêté du 19/06/1995 Arrêté du 30/08/2006)  Parcelles situées en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : <b>Non</b>
<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelles situées en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : <b>Non</b>
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelles situées dans un périmètre de rénovation urbaine : <b>Non</b>
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelles situées dans un périmètre de revitalisation urbaine : <b>Oui</b>  <b>Quartier du Centre</b> Arrêté du 20/11/2014 entré en vigueur le 20/11/2014 ;
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	Parcelles situées dans un SAR : <b>Non</b>
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	Les parcelles se trouvent dans un périmètre de reconnaissance économique : <b>Non</b>
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelles concernées par un SOL : <b>Oui</b> Code service : D9008/16D CENTRE VILLE (Centre ville) (100% soit 0.2 ares) Arrêté ministériel du 01/12/2015 (approbation) entré en vigueur le 26/12/2015
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelles situées dans un périmètre de remembrement urbain : <b>Non</b>
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelles situées dans une cavité : <b>Non</b>
<b>Permis d'Urbanisation</b>	Parcelles situées dans un



	<i>lotissement : Non</i>
<b>Parc naturel</b>	<i>Parcelles situées dans un parc naturel : Non</i>
<b>Guides d'Urbanisme</b> <b>Communaux</b>	<i>Parcelles situées en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non Parcelles situées en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui</i>  <i>Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings (Arrêté du 26/07/1979)</i>
<b>Zones d'assainissement</b>	<i>Collectif (RAC)</i>
<b>Aléa d'inondation</b>	<i>Pour la parcelle H 496/F/2 : <b>Aléa moyen</b> <b>Aléa faible</b> <b>Aléa très faible</b></i>
<b>Canalisation de gaz Fluxys</b>	<i>Parcelles traversées par une canalisation « Fluxys » : Non Canalisaion « Fluxys » à une distance inférieure à 250 mètres : Non</i>
<b>Listes des arbres et haies remarquables</b>	<i>Pour la parcelle H 470/W/4 Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une</i>

	<i>zone AHREM : oui</i>
<b>ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)</b>	<i>Sélections situées dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</i>
<b>Zone Natura 2000</b>	<i>Parcelles non situées dans le périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	<i>Parcelles non situées à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Servitudes</b>	<i>Pour la parcelle H 496/F/2 Parcelle traversée par une servitude</i>
<b>Cours d'eau</b>	<i>Voies navigables : Non À 50 mètres : Non  Non navigables de 1<sup>ère</sup> catégorie : Non À 50 mètres : Non  Non navigables de 2<sup>ème</sup> catégorie : Non À 50 mètres : Non Non navigables de 3<sup>ème</sup> catégorie : Non À 50 mètres : <b>Oui</b>  Non navigables non classés : Non À 50 mètres : Non  Dont la catégorie n'a pas été définie : Non À 50 mètres : Non</i>
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	<i>Parcelles situées dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Oui Type : IIb Type de zone : Prévention éloignée Type : IIb</i>

		<p>Type de zone : Prévention éloignée</p> <p>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (IIb) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
<b>Seveso</b>		<p>Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones contours des entreprises SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non</p> <p>Zones vulnérables SEVESO : Non</p>
<b>Éboulement</b>		<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
<b>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</b>		<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
<b>Carte archéologique</b>		<p>Les parcelles sont concernées par la carte archéologique : <b>Oui</b> (100% pour toutes les parcelles sauf la parcelle H 470/W/4 : 40%, soit 7.6 ares)</p>
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	<b>de et</b>	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>

<b>BDES Sol – Inventaire :</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 paragraphe 2 et 3 du Décret) : Non  Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 paragraphe 4 du Décret) : Non
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel :</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>INASEP</b>	Parcelle située dans une zone Ouvrage : Non Parcelle située dans une zone 2A : Non Parcelle située dans une zone 2B : Non Parcelle située dans une zone 3 : Non
<b>Risques miniers</b>	En cas d'aménagement du bien, la Cellule Sous-sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risques miniers en l'endroit.
<b>Axe de ruissellement</b>	En cas d'aménagement du bien, la Cellule GISER de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non d'un axe de ruissellement concentré.
<b>Voirie</b>	Communale ou régionale
<b>Litige / Contentieux</b>	Oui - Non
<b>Divers / remarques</b>	Oui – Non
<b>Liste des autorisations délivrées par la Commune</b>	<b>Le bien a fait l'objet des permis suivants :</b> - Un permis unique pour la construction des bâtiments A et C portant sur 65 logements délivré en date du 13/09/2013 - La modification du

	<p><b>permis unique susvisé délivré en date du 27/04/2015</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la démolition d'immeubles et la construction de 3 garages délivré en date du 06/10/2017</b></li> <li>- <b>Un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 33 logements (bât. D) délivré en date du 27/10/2017</b></li> </ul>
<p><b>Liste des autorisations délivrées par le Fonctionnaire délégué</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour le placement d'une cabine délivré en date du 15/10/2015</b></li> <li>- <b>Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour le placement d'une cabine délivré en date du 30/06/2016</b></li> </ul>
<p><b>Insalubrité</b></p>	<p>Oui – Non</p>

**2.** La Ville d'Andenne imposera, en tant que charges faisant partie intégrante d'un permis d'urbanisme portant sur une nouvelle construction, la réalisation aux frais exclusifs du bâtisseur de tous les équipements nécessaires à la viabilisation du terrain en ce compris la réalisation d'un trottoir (généralement en tarmac), de filets d'eau, les aménagements de voirie et d'éclairage.

**3.** Toute demande de permis d'urbanisme portant sur la création d'un nouveau logement devra prévoir la création d'emplacements de stationnement sur domaine privé. À défaut, le permis d'urbanisme sera refusé. Le Collège peut en fonction des circonstances urbanistiques locales viser un nombre d'emplacements de stationnement plus élevé. Il devra en Ville être prévu de 1 à 1 ½ d'emplacement de stationnement privatif et dans les lieux moins citadins de 3 à 4 places de parking sur terrain privé pour éviter le stationnement sur la chaussée. Il va de soi que ces places de parking ne peuvent jamais être placées en rang d'oignons à peine d'empêcher le stationnement dans la voirie concernée de sorte qu'ils

*devront être alignés, perpendiculairement à la voirie sous forme d'épi.*

*4. En cas de construction ou de modification du relief au sol, les voiries publiques sous gestion communale ne pourront être empruntées sans l'accord exprès de la Ville d'Andenne. Le demandeur ou son mandataire qui réalisera le transfert de terres ou des apports de matériaux respectera les conditions suivantes :*

- Un état des lieux contradictoire devra être effectué avant le début des apports et son récolement à la fin de ceux-ci ;*
- Le circuit d'acheminement des terres par camion vers la parcelle recevra l'accord préalable et exprès de la Ville d'Andenne. Toute modification du circuit d'acheminement devra faire l'objet d'une autorisation expresse ;*
- Une signalisation idoine sera mise en place. Un arrêté de police portant des mesures de circulation routières sera sollicité ;*
- Une aire de déchargement sera créée et sera en toute circonstance accessible aux camions afin de permettre un déchargement rapide et aisé ;*
- En aucun cas, un camion ne doit être en attente sur une voirie communale pendant qu'un autre camion décharge ; un emplacement d'attente adapté doit être proposé par le demandeur ;*
- Les endroits des manœuvres des camions destinés à entrer sur les terres en vue des déchargements doivent être empierrés sur une épaisseur suffisante et au moyen d'un matériau d'un calibre adapté pour empêcher la détérioration du bord de la voirie communale.*

*5. Un autre problème est celui de la dégradation des voiries, filets d'eau, bordures, trottoirs et autres éléments de la voirie à l'occasion des travaux ci-avant visés (constructions de maisons d'habitation, extensions des maisons, hall industriel, commercial et agricole, etc.).*

*Les dégâts causés à l'occasion des travaux de construction devront être intégralement réparés par le maître d'ouvrage, lequel doit assurer la responsabilité de la remise en état des voiries, trottoirs, accotements, et autres ouvrages au lieu et place des entrepreneurs ou sous-traitants de ceux-ci ;*

*Un constat d'huissier ou d'un géomètre assermenté devra être réalisé avant le début des travaux aux frais du bâtisseur à l'effet de constater l'état de la voirie ;*

*Les travaux ne pourront démarrer tant que le constat précité n'a pas été réalisé de manière contradictoire. En cas de désaccord des parties sur la désignation de l'huissier/du géomètre, celui-ci sera*

désigné par la Ville d'Andenne dans le cadre d'un marché public pour les constats d'huissiers ;

Les frais et honoraires de l'huissier/du géomètre seront supportés par le bâtisseur ;

À l'issue des travaux et s'il y a lieu, la Ville pourra demander à l'huissier/du géomètre qui aura réalisé le constat de réaliser aux frais du bâtisseur un second constat à l'effet de constater les dégâts causés à l'occasion de la construction ;

Ce dernier devra assurer à l'entière décharge de la commune et à ses frais exclusifs la remise en état complète de la voirie et accessoires dûment endommagés et qui apparaissent comme ayant été provoqués ou étant survenus entre le premier constat d'huissier et le second.

6. Le bien sera soumis à la réglementation relative à la certification PEB, entrée en vigueur à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2011 ainsi qu'à la réglementation PEB relative aux baux à loyer en matière de location. Toutes les dispositions devront également être prise pour respecter les normes en vigueur en matière d'isolation phonique pour garantir le confort des occupants.

7. La présente information a une valeur informative ne liant aucunement l'autorité appelée, le cas échéant, à statuer sur une demande de permis ultérieure. Elle est délivrée sous toute réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé dans le cas où une demande de permis de bâtir serait introduite.

8. En cas d'aménagement d'un terrain, la Ville d'Andenne ne peut garantir, au vu des informations en sa possession, l'absence de pollution du sol et du sous-sol. Aussi est-il chaudement recommandé à tout candidat vendeur/acquéreur d'un terrain de confier (à ses frais) à un bureau spécialisé la réalisation de sondages et d'analyses des prélèvements préalablement à tout acte d'aliénation et à tout projet sur le bien et de tenir informée la Ville d'Andenne des résultats. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont disponibles sur le site internet <http://www.walsols.be>. Toutefois, les informations disponibles sur ce site ne peuvent garantir l'inexistence de pollutions du sol qui seraient inconnues de la Région Wallonne.

9. concernant le 4<sup>o</sup> de l'article D.IV.99 §1 du CoDT, il est précisé que l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

10. Concernant les renseignements prévus à l'article D.IV.97-7<sup>o</sup> relatifs à l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, il est recommandé de compléter les informations délivrées par les

contacts avec les Intercommunales concernées (SWDE, AIEG, RESAGAZ ou PROXIMUS).

**11.** Pour votre parfaite information le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl) [www.Klim-cicc.be](http://www.Klim-cicc.be) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région Wallonne.

**12.** Il est précisé que la réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Cependant, si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration...) car peu importe le changement de propriétaire.

**13.** Dans le cas de division de biens, les autorités communales rappellent que la lacune volontairement admise par le Parlement wallon, de façon incompréhensible par ailleurs qui avait pour but d'éviter les charges d'un permis d'urbanisation en cas de division des suites d'une succession, les contraintes précitées seront identiques à celles imposées dans le cadre d'un permis de construire une maison unifamiliale ou un permis d'urbanisation.

**14.** Comme le préconise la Déclaration de Politique Régionale, il doit être mis fin à l'étalement urbain. La construction sans fin de maisons « 4 façades » est une sorte de crime contre l'humanité. La multiplication de logements individuels à l'infini sur des espaces trop importants constitue une atteinte à la biodiversité avec un gaspillage honteux des terrains à bâtir qui se font rares. Cette façon de bâtir va entraîner à terme des mécanismes insupportables de spéculations et contrarier l'accès de l'immense majorité de la population à la propriété et entraîner des coûts invraisemblables pour la collectivité. À ce sujet, il convient de s'en référer aux 17 objectifs du développement durable de l'ONU qui, certes, n'ont pas été transposés en droit belge, ni par décret en Wallonie. Cependant, la Constitution belge, en son article 7 bis précise que « dans l'exercice de leurs compétences respectives, l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions poursuivent les objectifs d'un développement durable, dans ses dimensions sociales, économiques et environnementales en tenant compte de la solidarité entre les générations ». La réalisation de maisons « 4 façades » de grande dimension ou de plus de 120m<sup>2</sup> habitables est en contradiction complète avec 8 objectifs de développement durable de l'ONU. Au-delà de ces objectifs, il y a aussi les exigences de l'Europe qui exprime qu'il faut dynamiser le processus politique pour un plan permettant le freinage de l'urbanisation et cela vaut aussi au niveau local. Il faut privilégier le bâti mitoyen et non « 4 façades ».



15. Où que l'on construise, tous les frais relatifs à l'équipement ou à la transformation des voiries seront à charge des candidats bâtisseurs en ce qui compris les frais d'élargissement de voirie, la réalisation de l'égouttage, la réalisation de bordures ou de filets d'eau et de trottoir en dur (tarmac, béton pré imprimé) et l'équipement du bien (eau, télédistribution, électricité, téléphone,...).

16. La volonté de la Ville est de privilégier l'habitat groupé en réalisant, suivant les lieux, des appartements. La densité sera en fonction de la localisation ou de la situation du bien concerné.

17. Il sera aussi demandé très rapidement, en fonction du nombre de logements, dans l'hypothèse d'un bâti collectif, de voir être installées des stations pour recharger des voitures électriques et vélos électriques.

18. Les mécanismes de la transition qui sont en vigueur nous obligeront à modifier nos comportements dans un sens allant vers plus d'écologie si l'on veut sauver la planète. Là où cela est possible, il sera aussi imposé des jardins collectifs avec le placement de ruchers de façon à protéger la biodiversité.

19. Il peut être envisagé de refuser l'étalement urbain lorsque la rue visée par un projet de construction ne dispose pas du transport en commun.

20. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe ou la connaissance. »

### **Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) – performance énergétique**

#### **A. Information circonstanciée de la propriétaire**

La propriétaire déclare à propos du bien que :

#### **1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé –**

##### **Implantation commerciale – Règles et permis**

###### **a) Normes**

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

###### **b) Autorisations en vigueur**

- le bien fait l'objet de :

- d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Andenne en date du six octobre deux mille dix-sept sous la référence « 149/2017/URB/sb » pour « la démolition d'immeubles d'habitations et commerces, de leurs annexes, de garages fermés et de murets en fonds de jardin et la reconstruction de trois garages fermés » ;

- d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Andenne en date du vingt-sept octobre deux mille dix-sept sous la référence « 159/2017/URB/sb » pour la « construction d'un immeuble (bâtiment D) comprenant 33 logements et 1 bureau » ;

- d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Andenne en date du quatre septembre deux mille vingt sous la référence « 2020/URB/MJM/134 » pour la « construction d'un immeuble de 31 appartements ».

### ***c) Notification de division***

La constitution du droit de superficie entraîne une division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme.

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, le Notaire instrumentant a communiqué au Collège Echevinal de la Ville d'Andenne et au Service Public de Wallonie - Aménagement du Territoire et du Logement, à Namur, par plis recommandés en date du \*, le plan de division du bien qui appartient au propriétaire, et dont une partie fait l'objet de la présente constitution de droit de superficie et est à destination de terrain à bâtir, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots.

Par courrier du \*, le Collège Echevinal de la Ville d'Andenne a répondu ce qui suit :

« \* ».

Par courrier du \*, le Service Public de Wallonie - Aménagement du Territoire et du Logement a répondu ce qui suit :

« \* ».

## **2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

## **3. Protection du patrimoine – Monuments et sites**

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même

Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

#### **4. Zones à risque**

L'attention du superficiaire est attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>. Le vendeur déclare que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation \*nul, à l'exception de la parcelle section H numéro 496F2P0000 située en zone d'aléas moyen, faible et très faible.

#### **5. État du sol – information – garantie**

##### **I. Etat du sol : information – titularité – non contractualisation-renonciation à nullité**

###### **A. Information disponible**

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du \*, soit moins d'un an à dater des présentes, actualisés le \*, énoncent ce qui suit :

« \* ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la signature des présentes, du contenu des extraits conformes.

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, le \*, par \*courriel.

###### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

###### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

###### **1) Destination**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le

cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant :  
habitation et garages fermés

## 2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

## 3) Déclaration du cédant (absence d'information complémentaire) :

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

## D. Renonciation à nullité

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

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

## 6. Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

## 7. Code Wallon de l'Agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens prédécrits – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas –, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans lesdits biens.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

## 8. Décret SEVESO

Le Notaire instrumentant informe les parties du contenu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du Développement Territorial ayant entre autre pour objet la transposition partielle de la directive européenne concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.4, « les périmètres visés à l'article D.IV.57 ».

La propriétaire déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation,...). »

Le superficiaire est informé de ce qu'il résulte de cette localisation que des restrictions importantes peuvent être apportées au droit de propriété sur ledit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation du bien dans le périmètre décrit ci-dessus est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisation, permis d'urbanisme,...).

## **B. Données techniques – Équipements**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

### **1. Généralité :**

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100, le bien bénéficie « un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### **2. Système d'épuration individuel :**

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage », et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

### **3. Câbles et conduites en sous-sol (CICC) :**

Le Notaire instrumentant attire l'attention du superficiaire sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

### **4. Citerne à Mazout-Gaz : Code Wallon de l'environnement**

Les parties déclarent que le superficiaire fera son affaire personnelle de toute citerne qui se trouverait sur ou dans les biens prédécrits, à l'entière décharge de la propriétaire qui déclare avoir communiqué au superficiaire toute information en sa possession à ce propos.

### **5. Contrôle des installations électriques**

Les parties déclarent que cette législation n'est pas d'application en l'espèce.

### **6. Performance énergétique**

Les parties déclarent que cette législation n'est pas d'application en l'espèce.

### **7. Chantiers temporaires ou mobiles :**

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires

ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit Arrêté Royal.

### **C. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

La propriétaire déclare que :

#### ***a) A propos de la situation urbanistique***

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé [ou maintenu] des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet du superficiaire.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

#### ***b) À propos de l'état du sol***

- à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que le superficiaire exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que les biens soient destinés respectivement à une fonction d'habitation et de garages fermés.

### **D. Information générale**

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

## **V. DECLARATIONS FINALES**

### **Déclarations fiscales**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa du Code des droits

d'enregistrement ainsi que des articles 62, § 2 et 723 du Code la taxe sur la Valeur Ajoutée.

Pro fisco, les parties déclarent que le présent droit de superficie est consenti et accepté sans contrepartie de la part du superficiaire.

#### **Dispense d'inscription - Election de domicile**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre une inscription d'office quelconque lors de la transcription du présent acte.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège administratif /social susmentionné.

#### **Confirmation de comparution**

Le Notaire instrumentant confirme que l'exactitude de la comparution des comparantes – personnes morales.

#### **Compétence juridictionnelle**

Pour toute contestation au sujet de l'exécution de la présente convention, les tribunaux de l'arrondissement de Namur sont seuls compétents.

#### **Nullité**

La nullité d'une ou de plusieurs dispositions de cette convention n'a aucune influence sur la partie valable de ladite convention. Dans ce cas, les parties remplaceront la (les) disposition(s) nulle(s) par une (des) disposition(s) valable(s) qui corresponde(nt) au maximum aux objectifs originaux de la convention intervenue entre parties.

#### **Déclaration**

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la Loi de Ventôse par la lecture que le Notaire instrumentant vient de leur en donner. Ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, les comparants, après avoir été informés par le Notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

#### **Droit d'écriture**

Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de CINQUANTE (50) euros. Payé sur déclaration par le Notaire instrumentant.

**Projet d'acte**

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Andenne, en l'Hôtel de Ville, date que dessus.

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



Vu pour être annexé au point 16.b) du Conseil communal du 23 novembre 2020  
Le Directeur général                      Le Bourgmestre

Ronald GOSSIAUX

Claude FERDEKENS

## **Avis obligatoire de légalité**

### **I. VOLET RÉSERVÉ AU DEMANDEUR**

A compléter par le service gérant le dossier et à transmettre simultanément à la Directrice financière (en version papier et par mail sous format WORD) et au Secrétariat général (uniquement par mail).

#### A. Le demandeur

Service traitant : Direction du Service juridique communal  
Agent gestionnaire : Pascal TERWAGNE  
Tel/mail de contact : pascal.terwagne@ac.andenne.be  
Réf. : DSJ/PT.sr/2020.10.4816

#### B. Le projet : Revitalisation urbaine du centre ville d'Andenne – Phase II

##### **Description du projet :**

Figurera au plus prochain Conseil communal l'adoption d'un acte portant désaffectation et octroi d'un droit de superficie au bénéfice de la société KOECKELBERG d'un terrain communal sis à Andenne, section H, d'une superficie de 5 ares 99 centiares dans le cadre de la phase II de l'opération de revitalisation urbaine.

Ce terrain est plus amplement décrit au plan de mesurage et de division établi par le bureau de géomètre Compère du 9 avril 2020.

Comme pour la première phase de revitalisation urbaine, il est envisagé de mettre ce terrain à disposition sous forme d'un droit de superficie d'une durée de 6 ans au bénéfice de l'entreprise Koeckelberg en vue de la construction et de la commercialisation du bien.

Comme prévu au projet d'acte et à l'avenant n° 4 intervenu avec le promoteur, la valeur du terrain mis à disposition fixée au prix au m<sup>2</sup> de 276,58 euros, soit une recette escomptée de 165.671,42 euros.

Il est pour le surplus renvoyé au projet d'acte de droit de superficie, au plan de mesurage et au projet de délibération établis dans ce dossier.

L'avis de Madame la Directrice financière est sollicité dans le cadre de ce dossier.

#### C. Autorité(s) appelée(s) à statuer

Le Conseil communal                       Le Collège communal

#### D. Impact budgétaire/financier :

En recettes                                       En dépenses

#### E. Informations budgétaires : NEANT

#### F. Observations éventuelles

- G. Si procédure d'urgence  
(Avis dans les cinq jours)

Motivation explicite de l'urgence : **Ce point passera au Conseil communal du 23 novembre**

- H. Date de la demande : 3 novembre 2020

Le demandeur (signature)

## **II. VOLET RÉSERVÉ À LA DIRECTRICE FINANCIÈRE**

A transmettre au service demandeur (par mail) et, en copie, au Secrétariat général (sous format papier).

- A. Examen de la demande

Date de réception de la demande : 03/11/2020

Dossier complet  Dossier incomplet

Date de la demande d'informations complémentaires :

Dossier complet le :

Avis à remettre pour le : 10/11/2020

Avis remis le : 03/11/2020

- B. Avis du Directeur financier f.f.

L'examen du dossier préparé par Monsieur Pascal Terwagne, Directeur du Service juridique, n'appelle aucune remarque de ma part.

J'émetts par conséquent un avis favorable sur la proposition formulée au prochain Conseil communal relative à l'octroi d'un droit de superficie au bénéfice de la société KOECKELBERG d'un terrain communal sis à Andenne, section H, d'une superficie de 5 ares 99 centiares dans le cadre de la phase II de l'opération de revitalisation urbaine. Comme indiqué dans le dossier, la valeur du terrain mis à disposition du promoteur est fixée au prix au m<sup>2</sup> de 276,58 euros. La recette escomptée pour la Ville s'élève par conséquent à 165.671,42 euros.

Fabien SENTERRE  
Directeur financier f.f.

