

38-T • 17 FEV. 2014 - 0602 - 1 pties 86 ...pg

EAST BELGIUM PARK(LONTZEN)**ACTE DE BASE**

Dossier: 00-013484/MD

79 /14

L'AN DEUX MIL QUATORZE

Le vingt-neuf janvier

Devant Michel COËME, notaire associé à Tilleur.

A COMPARU:

La Société Coopérative Intercommunale à Responsabilité Limitée « **SPI** », ayant son siège social à 4000 Liège, rue du Vertbois numéro 11; inscrite au registre des personnes morales de Liège sous le numéro 0204.259.135; société constituée sous la dénomination « SOCIETE PROVINCIALE d'INDUSTRIALISATION », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques WAHA, de résidence à Herstal, en date du 17 février 1961, publié aux annexes du Moniteur Belge le 4 mars suivant sous le numéro 4018, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Paul-Arthur COËME, de résidence à Grivegnée, en date du 26 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur Belge le 13 décembre 2012 sous la référence 0200863.q

Ici représentée par sa Directrice Générale et une administratrice, en vertu de l'article 23 de ses statuts :

- Madame Françoise LEJEUNE, domiciliée à 4180 Hamoir, route de Tohogne 46, nommée à la fonction de Directrice générale aux termes d'une décision du Conseil d'administration du 20 janvier 2007, publié aux annexes du Moniteur Belge du 29 juin suivant, référence 0093242 ;
- Madame Tania LOULTCHEFF, domiciliée à 4432 Ans, Route Militaire 193, nommé à la fonction d'administrateur aux termes d'une décision de l'Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013, en cours de publication au Moniteur Belge.

Dénommée « la SPI » ou « le comparant ».

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant expose :

1. DESCRIPTION DES BIENS

Le comparant nous déclare qu'il est propriétaire de parcelles de terrain situées à Lontzen, décrites comme suit :

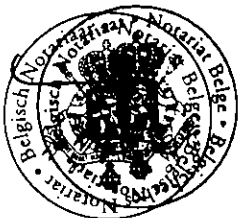
COMMUNE DE LONTZEN, première division – article 03217

Un parc d'activité économique d'une contenance totale de trente hectares, vingt-sept ares et septante-cinq centiares (30 ha 27 a 75 ca).

La liste exhaustive des parcelles cadastrales qui composent cet ensemble et leur description sont reprises dans l'annexe 1 du présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des biens ci-avant est établie dans l'annexe 2 du présent acte.



10
12EC

2. CONTEXTE

La SPI a créé sur ces terrains un parc d'activité économique (PAE) intitulé « EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) » et réalisé les infrastructures nécessaires.

Préalablement à la vente des parcelles destinées à la construction, la SPI met en place les règles relatives à la gestion et l'entretien des parties du PAE qui resteront en indivision.

La propriété de cet ensemble de parcelles de terrain sera ainsi répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments communs.

Dès lors, la SPI déclare établir les statuts de la copropriété comprenant l'acte de base, le règlement de division et le règlement d'ordre intérieur ayant pour objet :

- ⇒ de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, les parties exclues de la copropriété,
- ⇒ de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative,
- ⇒ de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes,
- ⇒ de définir les critères et le mode de calcul de la répartition des charges,
- ⇒ d'organiser l'administration et la gestion des parties communes et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant déclare que la nature des biens ne justifie pas l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil dès lors que les règles de la copropriété forcée des immeubles bâtis sont disproportionnées par rapport aux buts poursuivis par le présent projet (gestion des zones tampons, des espaces verts, de totems...) et que des objectifs d'intérêt public justifient qu'une certaine maîtrise foncière du parc reste entre les mains du comparant dans la mesure nécessaire à une gestion structurée des espaces communs.

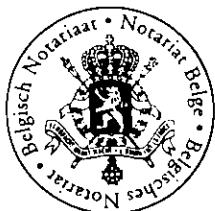
La copropriété sera soumise aux dispositions de l'article 577-2 du Code civil paragraphes 1 à 10.

La transcription des statuts de la copropriété n'entraîne donc pas l'acquisition de la personnalité juridique.

3. DOCUMENTS ANNEXÉS

Le comparant nous a remis les documents suivants :

- I. La liste exhaustive des parcelles cadastrales qui composent l'ensemble du PAE (annexe 1).
- II. L'origine de propriété de ces parcelles cadastrales (annexe 2).
- III. le C.C.U.E., dans sa version simplifiée, dressé en date du 1^{er} octobre 2007, par l'architecte Marc JORTAY du Bureau AUPA sprl d'Architecture, dont le siège est sis à 4800 Verviers, rue du Centre B, numéro 81, approuvé par le Bureau Exécutif de la SPI en séance du 13 novembre 2007, et les modifications approuvées en date du 27 mars 2008 (annexe 3).

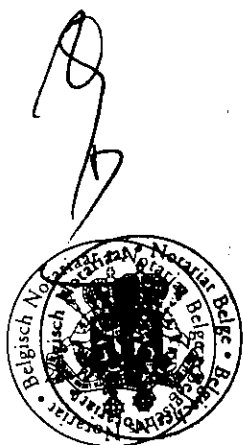


*Refus
Notariat
juridique*



- IV. le plan de l'ensemble de parcelles de terrain établi par Monsieur Alphonse DELVAUX, Géomètre-expert immobilier, en date du 14 novembre 2013 (annexe 4)
- V. un exemplaire du permis d'urbanisme délivré par la Fonctionnaire-Déléguée en date du 8 octobre 2009 sous la référence UCP3/8888/SH/CB/VD, autorisant le projet d'aménagement en voirie et égouttage afin d'équiper le nouveau parc économique (exécution de travaux technique) (annexe 5).

Ces documents resteront ci-annexés ; les plans ne seront pas transcrits.



TITRE II.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE LONTZEN, première division – article 03217

Un parc d'activité économique mixte d'une contenance totale de trente hectares, vingt-sept ares et septante-cinq centiares (30 ha 27 a 75 ca).

Il est composé :

- de six zones constructibles destinées à être subdivisées (de A à F),
- de la voirie,
- d'un bassin d'orage,
- de deux chemins publics,
- de deux cabines électriques à haute tension,
- de zones tampons,
- de zones d'aménagement paysager,
- de totems.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les voiries et le bassin d'orage seront cédés à la Commune de Lontzen et sont dès lors exclus du régime de la copropriété forcée. Les cabines électriques sont cédées au gestionnaire du réseau et sont donc également exclues.

La SPI déclare placer le reste de l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée défini par les articles 577-2 du Code civil paragraphe 1 à 10.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, seront tenus tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, de manière indivisible, de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de division qui constituent les statuts du parc d'activité ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale ou de la gérance.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux devront comporter les dispositions suivantes :

- mentionner expressément que les nouveaux acquéreurs occupants ou ayants droit ont pris connaissance et adhèrent à l'acte de base, aux statuts de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur et s'engagent à les respecter ;
- dans chaque acte visé ci-avant devra figurer une clause par laquelle les acquéreurs marquent leur accord quant à la dérogation au régime de la



copropriété forcée des immeubles bâtis organisé par les articles 577-3 à 577-14.
La dérogation ne sera acquise que suite à la première acquisition ;

- les actes devront pour autant que besoin confirmer le mandat repris à l'acte de base donnant pouvoir à la SPI notamment afin de représenter l'acquéreur à tout acte apportant une modification ou un complément quel qu'il soit à l'acte de base précité sans devoir demander le concours de l'acquéreur jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues, sans toutefois que cette représentation ne puisse affecter les quotités indivises ou les parties privatives vendues. Ce mandat profite à tous les mandataires spéciaux ou généraux de la SPI avec pouvoir de substitution ;
- l'acquéreur s'engage à reproduire les clauses mentionnées ci-avant dans tout acte d'aliénation quelconque

Chaque acte de vente comportera une clause confirmant le mandat confié à la SPI par les statuts de la copropriété.

CHAPITRE II.- PARTIES PRIVATIVES - PARTIES COMMUNES – PARTIES EXCLUES

I. Les parties privatives

Les parties privatives sont constituées des zones constructibles destinées à être subdivisées et appelées « zones A, B, C, D, E, F ».

Elles apparaissent comme telles au plan ci-annexé étant l'annexe 4.

Lors de chaque vente, les parcelles issues de la subdivision recevront un numéro d'ordre et seront alors appelées « parcelle A.1., A.2, ... ».

Ces parcelles seront la propriété privative et exclusive de chaque propriétaire.

II. Les parties communes

Les parties communes sont constituées :

De zones tampon

La zone tampon est située à l'arrière de la zone A. Elle présente une superficie de huit mille neuf cent trente-deux mètres carrés (8.932 m²) reprise sous liseré vert foncé à l'annexe n°4.

De zones d'aménagement paysager

Il s'agit d'une bande de terrain de quatre mètres de largeur située entre les voiries du parc d'activité et les zones constructibles.

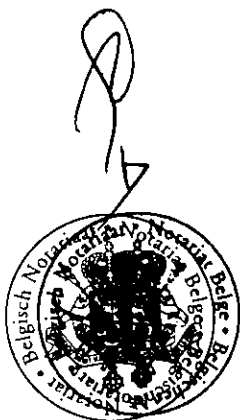
Les zones d'aménagement paysager représentent une superficie totale de quatorze mille huit cent cinquante-trois mètres carrés (14.853 m²) reprise sous liseré vert clair à l'annexe n°4.

Elles seront grevées d'une servitude de passage permettant l'accès des parties privatives aux voiries.

Elles feront l'objet d'un aménagement paysager, entretenu par la copropriété.

Elles seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

De totems :



À l'entrée de chaque partie privative, la SPI placera un totem dans la zone d'aménagement paysager.

Chacun de ceux-ci sera entretenu par la copropriété.

III. Les parties exclues qui sont la propriété du gestionnaire du réseau électrique
Deux cabines électriques à haute tension sont reprises sur le plan ci-annexé et sont construites sur des emprises qui ont été cédées au gestionnaire du réseau électrique. Elles sont exclues de la copropriété.

IV. Les parties exclues à céder à la Commune de Lontzen

Le bassin d'orage

Le bassin d'orage est repris au plan étant l'annexe n°4 ; il dispose d'un accès direct aux voiries publiques, avec une zone publique de repos comprenant parking, tables et bancs.

Les voiries

Toutes les voiries de la zone d'activités et leurs équipements (éclairages, signalisation routière, avaloirs, égouts, ...) seront la propriété de la Commune de Lontzen, en ce compris les accotements situés de part et d'autres de ces voiries, d'une largeur de deux (2) mètres, destinés à loger les câbles et canalisations des divers impétrants et concessionnaires à l'exception des deux cabines électriques à haute tension dont il est question au point III ci-avant.

Cette bande de deux mètres de large sera empierrée et affectée à l'usage de trottoir.

Les chemins publics

Les trois chemins piétons publics suivants, repris sous liseré noir à l'annexe n°4, seront la propriété de la Commune de Lontzen : chemin séparant les zones B et C ; chemin situé à l'extrémité Est de la zone A le long du chemin de fer ; chemin séparant les zones D et F.

Dès la cession du bassin d'orage, des voiries et des chemins, leur gestion, leur entretien et éventuelles réparations incomberont exclusivement à la Commune de Lontzen.

CHAPITRE III.- FIXATION DES QUOTITES

I. Principe

Les quotités indivises dans les parties communes sont fixées à dix mille (10.000).

Elles sont attribuées à chaque zone au prorata de sa superficie par rapport à la superficie totale des zones constructibles.

Lors des subdivisions de ces zones, le nombre de quotités attribuées à chaque partie privative sera déterminé sur base de ce même principe de proportionnalité aux superficies.

II. Quotités des zones

ZONES	SUPERFICIES	QUOTITES
A	65.207 m ²	2.400
B	44.748 m ²	1.600
C	45.893 m ²	1.650
D	42.170 m ²	1.500
E	7.936 m ²	300



F	68.484 m ²	2.550
Total	274.438 m ²	10.000

III. Définition des entités

LA ZONE A :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de six hectares, cinquante-deux ares et sept centiares (65.207 m²).

En copropriété et indivision forcée :

Deux mille quatre cent / dix millièmes (2.400/10.000èmes) des parties communes.

LA ZONE B :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de quatre hectares, quarante-sept ares et quarante-huit centiares (44.748 m²).

En copropriété et indivision forcée :

Mille six cent / dix millièmes (1.600/10.000èmes) des parties communes.

LA ZONE C :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de quatre hectares, cinquante-huit ares et nonante-trois centiares (45.893 m²).

En copropriété et indivision forcée :

Mille six cent cinquante / dix millièmes (1.650/10.000èmes) des parties communes.

LA ZONE D :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de quatre hectares, vingt et un ares et septante centiares (42.170 m²).

En copropriété et indivision forcée :

Mille cinq cent / dix millièmes (1.500 /10.000èmes) des parties communes.

LA ZONE E :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de septante-neuf ares et trente-six centiares (7.936 m²).

En copropriété et indivision forcée :

Trois cent / dix millièmes (300/10.000èmes) des parties communes.

LA ZONE F :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de six hectares, quatre vingt quatre ares et quatre vingt quatre centiares (68.484 m²).

En copropriété et indivision forcée :

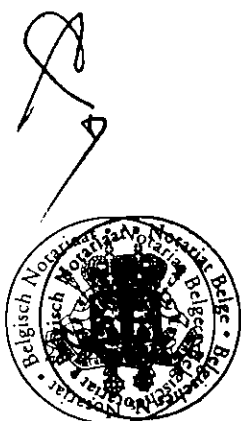
Deux mille cinq cent cinquante / dix millièmes (2.550 / 10.000èmes) des parties communes.

Lors de la vente de la dernière parcelle, dans l'hypothèse où le mesurage ne correspondait plus à celui déterminé dans le présent acte, le gérant de la copropriété sera autorisé à redéfinir les charges, après avoir effectué un lissage des quotités.

CHAPITRE IV : SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES - MITOYENNETE

I. Servitudes existantes

Servitude de ligne à haute tension aérienne :



L'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) est traversé par une ligne à haute tension aérienne dont la localisation figure sur le plan général de la zone ci-annexé ; il appartiendra à chaque propriétaire concerné de respecter les impositions légales relatives à cette servitude d'utilité publique.

Pour le reste, le comparant déclare que son titre de propriété ne révèle aucune servitude à charge ou au bénéfice des parcelles constituant le parc d'activité.

II. Servitudes conventionnelles

1. Passage - accès aux zones privées

Les zones d'aménagement paysager sont grevées d'une servitude de passage permettant d'accéder de la voirie à chaque entité privée.

L'assiette de cette servitude sera déterminée postérieurement à la signature du présent acte, lors de chaque vente, et fera l'objet d'un plan qui restera annexé audit acte.

Les zones de grande dimension pourront éventuellement bénéficier de deux accès.

Les zones d'aménagement paysager sont grevées d'une servitude de passage au profit des numéros cadastraux 44 C et 104 B, sur une bande de un mètre (1m) de large pour permettre l'entretien et les travaux relatifs à l'éclairage public.

L'aménagement et l'entretien des ces passages incombera exclusivement aux propriétaires ou occupants de l'entité privée qu'ils servent.

2. Passage - accès aux zones tampon

La zone privée de la zone A sera grevée d'une servitude de passage destinée à permettre l'accès aux zones tampon pour leur aménagement et leur entretien par la copropriété.

L'assiette de cette servitude sera déterminée postérieurement à la signature du présent acte, lors de chaque vente, et fera l'objet d'un plan qui restera annexé audit acte.

L'aménagement et l'entretien de cette servitude incombera à la copropriété.

3. Passage traversant la zone A pour accéder de la voirie à une propriété voisine

La zone A est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle n°51 C, pour une superficie de deux cent cinquante-six mètres carrés (256 m²).

L'assiette de ce passage d'une largeur de 4 mètres sera définie au plan de division de la zone constructible qui en sera grevée. Elle est cependant d'ores et déjà reprise à l'annexe n°4.

La zone tapon ainsi que la zone d'aménagement paysager se situant le long de la zone A seront grevées de ladite servitude de passage sur une superficie totale de cinquante-neuf mètres carrés (59 m²).

L'aménagement et l'entretien de ce passage incombe à la copropriété.

4. Servitudes de canalisations

La servitude de canalisation n°1 grève la zone E sur une superficie quarante-deux mètres carrés (42 m²) et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de douze mètres carrés (12 m²).

La servitude de canalisation n°2 grève la zone F sur une superficie cent quatre vingt six mètres carrés (186 m²).

La servitude de canalisation n°3 grève la zone D sur une superficie trois cent soixante-deux mètres carrés (362 m²) et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de douze mètres carrés (12 m²).



La servitude de canalisation n°4 grève la zone D sur une superficie vingt et un mètres carrés (21 m²).

La servitude de canalisation n°5 grève la zone A sur une superficie septante et un mètres carrés (71 m²) et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de nonante-huit mètres carrés (98m²).

La servitude de canalisation n°6 grève la zone B sur une superficie de nonante-huit mètres carrés (98 m²).

La servitude de canalisation n°7 grève la zone d'aménagement paysager sur une superficie de cent quinze mètres carrés (115 m²).

Telles que ces servitudes de canalisations sont reprises au plan ci-annexé (annexe 4).

L'entretien de ces servitudes est à charge de la Commune de Lontzen.

5. Servitude de lignes à haute tension aériennes

Une ligne basse-tension traverse les zones A, B et F.

Une ligne haute-tension traverse les zones E et D, ainsi que la copropriété au bord de la voirie le long des zones B et C.

Telle que ces servitudes de ligne à haute et basse tension aériennes sont reprises au plan ci-annexé (annexe 4).

L'entretien de ces servitudes est à charge du gestionnaire du réseau.

III. Conditions spéciales liées au décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques

L'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) est soumis au Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et à ses modifications prévues par le pouvoir fédéral ou régional.

Les ventes d'entités privatives devront se conformer à l'article 21 dudit décret.

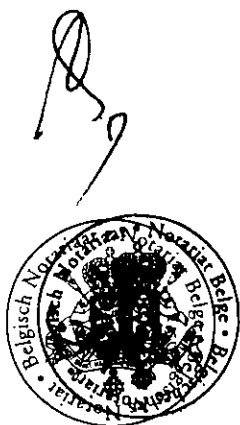
En application de ce Décret, tous les actes de vente contiendront des clauses spéciales imposées par la SPI et adaptées à chaque cas particulier. Les acquéreurs s'obligeront à insérer la même clause dans tous les actes concédant sur ces biens un droit réel ou un droit d'occupation. Ils en imposeront le respect à leurs ayants droits à tous titres.

Les ventes, locations et cessions de droit réel de toute parcelle de terrain situé dans le Parc d'activités économiques, devront contenir les clauses prévues par les dispositions du chapitre V du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques du 11 mars 2004 ainsi que les clauses prévues par les actes de vente, de location et de cession de droit réel type imposés par la SPI et adaptés à chaque cas particuliers. Les acquéreurs s'obligeront à insérer les mêmes clauses dans tous les actes concédant sur ces biens un droit réel ou un droit d'occupation. Ils en imposeront le respect à leurs ayants-droit à tout titre.

Notamment, les acquéreurs devront respecter l'affectation économique des biens telle qu'elle résulte du plan de secteur : zone d'activité économique mixte avec surimpression *R.1.1. (Exclus le commerce de détail et les services à la population) pour la plus grande partie ; zone d'activité économique industrielle avec surimpression *R.1.6. (Obligation pour les entreprises de se raccorder au rail) pour les terrains situés le long de la voie de chemin de fer ; surimpression globale de zone de haies remarquables.

IV. Clause d'affectation économique ou sociale de la SPI.

Dans le but d'éclairer l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :



- Par cette cession immobilière, la SPI poursuit essentiellement le développement économique et social de la Province de Liège, par la création ou l'extension d'une unité économique ou sociale stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la SPI a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle. L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien l'affectation économique ou sociale décrite ci-après à l'article quatre, approuvée par la SPI, et voulue comme un élément constitutif de la convention.
- Pour réaliser l'objectif poursuivi par la SPI, l'acquéreur contracte un certain nombre d'obligations considérées comme essentielles par les parties. L'étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l'objet des articles premier à six ci-dessous :

Article premier - Affectation économique ou sociale du bien

Le bien est grevé d'une affectation économique ou sociale, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la SPI.

Article deux - Obligation de construire dans un délai déterminé

L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien dans un délai de deux ans à compter des présentes un bâtiment conforme au plan d'implantation du ***, approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

Sauf prescriptions urbanistiques particulières dont celles évoquées à l'article trois, la zone de recul pour les constructions est de six mètres par rapport à la voirie, et de six mètres par rapport aux voisins.

Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage ; elles pourront être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles pourront également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.

Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres à partir de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

Sans préjudice de la faculté de rachat, dont il sera question à l'article six, la SPI - en cas de non respect de l'engagement dont question ci-avant - pourra considérer la vente comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente vente, tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. En ce cas, l'acquéreur sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

Article trois - Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc, et notamment la charte d'urbanisme existante. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

L'implantation de l'entreprise étant soumise à des conditions d'intégration particulières en termes d'aménagements, l'acquéreur reconnaît avoir reçu le document reprenant ces conditions, qu'il s'engage à respecter. Afin d'assurer la bonne réalisation des aménagements, une garantie bancaire d'un montant de *** euros (***) a été constituée sur le compte *** auprès de ***. Cette garantie sera libérée à concurrence de 75 % après vérification par la SPI ou par toute personne mandatée par elle de la réalisation de



ces aménagements. Quant au solde, il sera libéré un an plus tard, après vérification de la reprise des plantations.

L'acquéreur dispose d'un délai de trois ans à dater des présentes pour réaliser les aménagements. En cas de non-réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements, la SPI se réserve le droit, soit de conserver la garantie bancaire à titre d'indemnité, soit de l'utiliser pour procéder à la réalisation des travaux. Dans ce contexte, la SPI est dès maintenant expressément autorisée par l'acquéreur à effectuer elle-même ces aménagements, ou à les faire effectuer par un tiers, ce, aux dépens de l'acquéreur et sans qu'il soit nécessaire de requérir une autorisation judiciaire. Préalablement, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l'acquéreur, par l'envoi par la SPI d'une lettre recommandée le mettant en demeure d'y remédier dans le délai qu'elle jugera convenable.

Article quatre - Obligation d'exercer une activité économique ou sociale déterminée, d'occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d'investissements

Le bien vendu étant affecté en zone d'activité économique *** industrielle / mixte / d'habitat,, l'acquéreur s'engage :

1° à mettre en activité dans le bâtiment érigé une entreprise ayant pour objet *** , ce, endéans le même délai de deux ans que celui dont question à l'article deux ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

L'activité exercée devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du *** dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de la SPI en sa séance du ***.

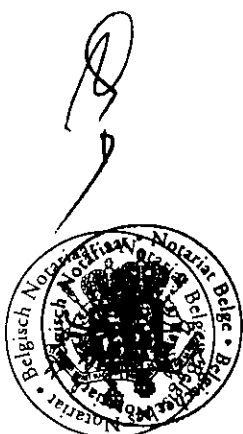
Néanmoins, le cas échéant, la SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celle indiquée ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de la SPI, l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI pour toute modification - totale ou partielle - de l'activité exercée sur le bien. Sont exclues de la notion d'affectation économique ou sociale au sens de la présente convention :

- a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires ;
- b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (concierge ou gérant) ;
- c) toute autre activité inconciliable avec les objectifs et l'objet social de la SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives, et non limitatives.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent et modifierait l'activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité serait calculée comme suit :

Superficie du bien vendu x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 2.

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.



Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

2° à occuper en permanence - à temps plein ou équivalent temps plein - un minimum de *** (***) personnes dans l'ensemble de l'unité économique.

3° à réaliser des investissements pour un montant minimum de *** euros (***) €).

Article cinq - Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers

L'acquéreur pourra céder tout ou partie du bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, mais avec l'accord préalable et écrit de la SPI, et sous la condition d'imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien.

La SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs poursuivis par elle. La SPI se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire, ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien et si cette activité s'intègre - le cas échéant - dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site.

Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la SPI de respecter toutes les conditions particulières de la présente convention.

Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention devra être soumise à la SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'acquéreur initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat, en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

La SPI dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préférence en cas de revente ou de cession par l'acquéreur - pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit - du terrain vendu aux termes des présentes, que cette revente soit totale ou partielle. L'acquéreur aura l'obligation de faire une demande écrite en ce sens par l'envoi d'une lettre recommandée à la SPI, celle-ci disposant d'un délai de trente jours calendrier pour y répondre. Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, la revente du terrain à la SPI - dans le cadre de l'exercice de son droit de préférence - se fera à un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la revente.

Si la SPI renonce à l'exercice de son droit de préférence, le prix de revente ou de cession du terrain à un tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment.

La SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activité économique aménagés par elle.

Article six - Faculté de rachat

En cas de cessation de l'activité économique ou sociale ou de non respect des clauses dont question aux articles premier à cinq ci-avant, la SPI peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder au rachat de l'immeuble.



Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur. Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège.

Modification du relief du sol

Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans l'autorisation préalable de la SPI.

Publicités - Enseignes

L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité est soumise à l'accord préalable de la SPI.

V. Condition spéciales liées aux nouvelles constructions et transformations

1. Nouvelles constructions — Transformations :

Toutes nouvelles constructions ou constructions ne pourront être réalisées qu'après l'obtention des autorisations administratives et urbanistiques adéquates (permis d'urbanisme ou permis unique) et dans le respect des clauses spéciales de l'acte de vente, de l'acte de base, du règlement de division et du règlement d'ordre intérieur. Par ailleurs, la SPI se réserve le droit d'établir une charte urbanistique reprenant les conditions minimales qu'elle estime devoir imposer à toute entreprise et qui motiveront sa décision dans le cadre de l'avis qu'elle sera appelée à donner sur la demande de permis. Cette charte sera communiquée aux entreprises au plus tard lors de la signature de l'acte de vente.

2. Aménagements urbanistiques du parc d'activité :

Chaque copropriétaire doit s'inspirer, à titre indicatif et non liant, des prescriptions urbanistiques extraites du C.C.U.E. « Zone d'activité économique de Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt » du 21 avril 2006, réalisé par le bureau AUPA pour la SPI.

VI. Mitoyenneté

Toutes les clôtures séparant deux lots privatifs devront être érigées sur la limite séparative des parcelles. En conséquence, elles seront, de droit, mitoyennes. Les dispositions du droit commun leur sont applicables. Le placement de ces clôtures n'est pas obligatoire.

En aucun cas, les acquéreurs de parcelles privatives ne pourront demander à la SPI de participer au coût des clôtures mitoyennes.

CHAPITRE V – GESTION ET ENTRETIEN DU PARC D'ACTIVITE

I. Objectifs

La SPI a pour objectif, par le présent acte, d'organiser et de garantir à long terme, un aménagement harmonieux et un niveau d'entretien optimal du parc d'activité dans son ensemble.

A cette fin, préalablement aux ventes des parties privatives, la SPI réalisera, dans les parties communes, tous les aménagements, équipements et plantations nécessaires.

II. Obligations

Pour les parties privatives :

Chaque propriétaire ou occupant d'une partie privative assurera l'entretien de sa parcelle de manière à lui donner, en permanence, une apparence générale de propreté et de bonne tenue.

Il assurera de façon régulière la tonte des pelouses, la taille des haies, le désherbage...

Pour les parties communes

La copropriété veillera à l'entretien du parc d'activité et réalisera entre autres :

- le fauchage régulier des espaces de pelouse,
- l'élagage des arbres à hautes tiges et la taille des haies,

La SPI assurera l'entretien des parcelles de terrains qui lui appartiennent jusqu'à leur vente.

Le coût de cet entretien sera réparti entre les propriétaires comme charge commune.

III. Mandat de gestion

Pour assurer la gestion permanente, qualitative et harmonieuse de tout le parc d'activité, un mandat de gestion est conféré à la SPI.

Par la signature de l'acte d'acquisition des parties privatives, et l'adhésion aux présents statuts, l'acquéreur confirmera, pour autant que de besoin, ce mandat.

Ce mandat est irrévocable. Il se poursuivra même en cas de vente d'une propriété privative ou de concession sur celle-ci de tout droit réel ou autre.

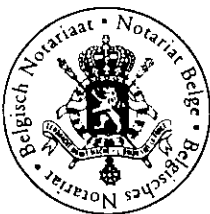
Seule une décision unanime des copropriétaires en assemblée générale – en ce compris la SPI - ou une décision de justice coulée en force de chose jugée, pourra mettre fin à ce mandat.

Ce mandat conféré à la SPI comprend :

- l'exécution des obligations mises à charges de la copropriété et relatives aux parties communes ;
- le respect des présents statuts par tous les copropriétaires dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires du parc d'activité et de l'intérêt public ;
- toute l'administration du parc ;
- la gestion et le recouvrement des charges communes, des fonds de réserve et de roulement, des appels de fonds extraordinaires ;
- tout acte juridique ou judiciaire nécessaire ou utile pour la bonne réalisation de la mission qui lui est confiée.

La SPI pourra dans le cadre de son mandat de gestion conclure tous contrats pour compte de tous les copropriétaires et notamment toutes conventions de collaboration qu'elle jugerait utiles afin d'assurer une saine gestion, au sens large, du parc d'activité.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS TRANSITOIRES



I. Procuration

Par le seul fait de leur acquisition, chaque copropriétaire donnera mandat à la SPI, pour le représenter à la signature de tout acte modificatif du présent acte de base.

Cette procuration ne pourra être utilisée que pour autant que :

- la modification envisagée soit préalablement communiquée à chaque propriétaire d'une partie privative ;
- qu'elle ne modifie en rien les droits acquis des copropriétaires ;
- qu'elle ne modifie pas les quotités ou charges afférentes aux parties privatives vendues.

Ce mandat est à durée illimitée et sera confirmé dans l'acte de vente de chaque parcelle.

II. Subdivision des zones

La SPI est en droit de diviser les zones définies ci-avant de la manière qu'elle jugera la plus appropriée à la réalisation de ses objectifs.

La SPI peut subdiviser les parties privatives telles que définies ci-dessus en plusieurs parcelles de moindre superficie, et détermine les quotités affectées à chacune de ces subdivisions.

Les parcelles subdivisées seront soumises aux principes définis à l'acte de base et un nombre de quotité proportionnel à leur superficie leur sera attribué.

Cette subdivision est opposable aux copropriétaires sans qu'une modification de l'acte de base soit établie et transcrite à la conservation des hypothèques.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS LEGALES

I. Urbanisme

Le comparant, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au Notaire instrumentant par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Lontzen, le 2 janvier 2013, déclare ce qui suit au sujet des biens objets des présentes :

1. Les biens considérés sont situés comme suit au plan de secteur Verviers-Eupen :
 - 90a, 95a, 101b, 97a, 93a, 98a, 96, 94a, 48, 41, 44b, 55a, 56a, 49, 53, 52, 42a, 37a, 33a, 39a, 36, 35, 34, 54d, 51d, 58a, 15w, 31a, 59n: dans une zone destinée aux activités économiques mixtes ;
 - 106d, 106e, 24a, 27, 28, 26a, 23n: dans une zone destinée aux activités économiques industrielles ;
 - 104e, 105a, 103b, 106/02, 30, 29, 31b : en partie dans une zone destinées aux activités économiques mixtes et en partie dans une zone destinée aux activités économiques industrielles ;
 - 23m: dans une zone d'habitat à caractère rural.
2. Ils ne sont pas classés ni inscrits sur une liste de sauvegarde au sens de l'article 348 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
3. Ils ne sont pas repris dans un plan d'expropriation quelconque.
4. Certaines parcelles se situent le long d'une voirie régionale dépendant du Ministère de l'Équipement et des Transports (le long de l'autoroute et le long de la Rue Mitoyenne).
5. Les parcelles ne sont pas inscrites dans un périmètre Natura 2000
6. Elles ne sont pas grevées d'une emprise en sous-sol pour le transport de produits gazeux.
7. Elles ne sont pas reprises dans une zone à risque d'inondation.



En sa séance du 13/12/2012, le Collège communal n'a émis aucune autre remarque au sujet de l'opération projetée.

Le comparant déclare en outre :

- que le bien est soumis aux prescriptions urbanistiques extraites du C.C.U.E. « zone d'activité économique de Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt » du 20 janvier 2006 réalisé par le bureau AUPA pour la SPI ;
- qu'il n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;
- qu'il n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE;
- qu'il ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- qu'il n'est soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles abandonnés, insalubres, inhabitables ou assimilés;
- qu'il n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- qu'il n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- que le bien n'est pas repris dans un périmètre " Seveso " ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d'autorisation administrative ou de permis d'urbanisme.

Le comparant déclare également s'être vu délivré un arrêté d'expropriation lui permettant d'acquérir l'ensemble du bien.

Engagement :

Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er} du CWATUPE.

Il ajoute que le bien ne recèle, de son propre fait, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er} du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

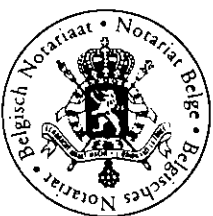
Charte Urbanistique :

La SPI se réserve le droit d'établir une charte urbanistique qui s'imposera à chaque propriétaire de lot.

II. Pollution des sols

Le notaire instrumentant attire spécialement l'attention du comparant sur le fait que :

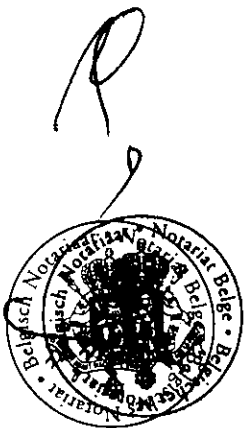
- la présence de pollution du sol, quelle qu'en soit l'origine ou l'ancienneté, entraîne pour le propriétaire du bien, des obligations de diverses natures selon les cas, pouvant aller jusqu'à lui imposer d'effectuer à ses frais l'assainissement ou la réhabilitation du bien, ce sous peine de sanctions, conformément au décret wallon du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols ;
- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, le comparant est tenu de mentionner les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A





- ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le comparant est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
- il n'existe pas de norme qui prescrive à charge du comparant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, dans la situation présente.

Dans ce contexte, le comparant déclare qu'à sa connaissance, et sans disposer d'une analyse de sol, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné, au regard de l'état du sol, à son affectation de parc d'activité économique. Le comparant déclare également qu'il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ni qui soit incompatible avec la destination du bien.
Toute étude de sol souhaitée par le candidat acquéreur se fera à son initiative, à sa charge et sous sa responsabilité.



TITRE III.- REGLEMENT DE DIVISION

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée

Conformément à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables au parc d'activité économique EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

Le règlement de division règle :

- tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges,
- tout ce qui concerne la conservation, l'entretien.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du parc d'activité économique et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 3 - Statuts du parc d'activité économique

L'acte de base et le règlement de division forment ensemble les statuts du parc d'activité économique de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4 - Division du parc d'activité économique en parties communes et privatives

Le parc d'activité économique de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) comporte :

- des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part,
- des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont dénommées "zone A., B., C., D., E., F. "; ou de manière générale « lot privatif ». Lors de chaque vente, les parcelles recevront un numéro d'ordre et seront alors appelées « parcelle A.1., A.2, ... ».

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.

Elles seront attribuées aux lots subdivisés proportionnellement à la superficie de ceux-ci. Les parties communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes (10.000/10.000), répartis entre les divers lots privatifs.



L'attribution des quotités établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à l'unanimité, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, ainsi que précisé ci-avant au point « Procuration » des dispositions transitoires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au parc d'activité ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement par l'assemblée générale.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Les parties communes sont :

- les zones tampon,
- les zones d'aménagement paysager générales (quatre mètres de part et d'autre des voiries).

Elles sont décrites à l'acte de base ci-avant. Ces zones sont composées d'espaces verts.

Sont exclus des parties communes :

- la voirie ;
- le bassin d'orage ;
- les aménagements de la voirie ;
- le système d'égouttage (jusqu'aux raccordements particuliers) ;
- les équipements d'éclairages de la voirie.
- les trois chemins publics ;
- les deux cabines électriques à haute tension ;
- la signalétique aménagée dans les espaces publics.

Ces éléments seront la propriété de la Commune de Lontzen dès la signature de l'acte de cession, à l'exception des deux cabines électriques qui appartiennent au gestionnaire de réseau.

Sont également exclus des parties communes tous les réseaux d'alimentation en eau, gaz, téléphonie, énergie, internet, ...

Ces réseaux sont installés dans la zone d'impétrants longeant la voirie qui sera propriété de la Commune de Lontzen.

Leur propriété sera soit communale soit aux sociétés gestionnaires de réseaux.

Article 7.- Situation juridique des parties communes du parc d'activité économique



Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent acte.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité qui leur est attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les quotités indivises attribuées à chaque lot devront constituer une partie commune du lot régi par l'article 577-2 du Code civil.

Article 8. Jouissance des parties communes

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer des parties indivises dans les limites fixées par le présent acte et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

La fermeture temporaire, qu'elle soit totale ou partielle de la voirie est interdite sauf accord préalable de la Commune de Lontzen et après avoir en avoir informé le gérant de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

Cette fermeture ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose indivise, sauf ce qui est stipulé au présent acte. Chaque copropriétaire doit user du parc d'activité conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires. Un état des lieux sera dressé avant et après travaux par le gestionnaire du parc d'activité ou par une personne dûment mandatée par lui.

Article 9.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties consacrées à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif.

Article 10.- De la jouissance des parties privatives et communes.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans une mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour le propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les espaces communs.



Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux d'entretien, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Il est interdit aux propriétaires de faire une quelconque modification aux choses communes sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 12 ci-après, relatives aux "transformations".

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à sa propriété et expose, par son inaction, un ou plusieurs autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes aux lots privés.

Lorsqu'un propriétaire néglige d'entretenir son lot privé et que l'apparence extérieure de sa propriété nuit à l'harmonie ou l'esthétique générale du parc, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, à l'entretien du lot privé.

Article 11 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privée en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire. Les locataires ne participent pas à l'assemblée générale des copropriétaires à moins d'être dûment mandatés à cet effet.

Le locataire devra se conformer aux clauses reprises au présent acte de base ainsi qu'aux clauses spéciales inscrites dans l'acte de vente et en particulier respecter la clause d'affectation économique et sociale de la SPI.

Travaux :

Pour tous travaux de nature à affecter les parties communes ou le domaine public, le copropriétaire a l'obligation de remise des lieux en leur pristin état, faute de quoi le gérant pourra conserver le cautionnement qui aura été réalisé conformément aux clauses spéciales de l'acte de vente, jusqu'à remise en parfait état conformément à l'état des lieux dressé avant le début des travaux aux frais du copropriétaire concerné.

Article 12 - Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'agent désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le gérant.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seront à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagera pas le ou les copropriétaires initiateurs des travaux, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourront entraîner tant pour les éléments privés que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de lots privés de les diviser en plusieurs lots privés, sans l'accord préalable de la SPI. Il est cependant permis de réunir plusieurs lots



privatifs en un seul et de le rediviser ensuite à condition de respecter la subdivision initiale.

Le placement d'un lot privatif ou des constructions érigées sur celui-ci sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée est également soumis à l'accord préalable de la SPI.

CHAPITRE III - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les charges communes seront supportées par les parties privatives proportionnellement aux quotités rattachées à chaque partie privative.

Chaque copropriétaire supportera les frais d'entretien de son lot privatif et notamment ceux relatifs aux espaces verts.

Le fauchage et l'entretien de chaque parcelle privative sera pris en charge par la copropriété jusqu'à la signature de leur acte de vente.

Afin d'assurer une parfaite harmonie du parc d'activité de Lontzen, l'entretien des parties communes, de tous objets servant en tout ou en partie au parc d'activité, le système de signalisation et de tous les espaces verts, sera confié à la SPI, en sa qualité de gérant, selon un calendrier qu'elle fixera pour assurer le parfait entretien du parc d'activité économique.

Les charges communes comprennent tous les frais généralement quelconque afférents aux dix millièmes, en ce compris :

- les frais d'aménagement et d'entretien des parties communes ainsi que les frais de conservation, d'amélioration, de modification ou de renouvellement de la chose commune et de ses accessoires matériels et juridiques ;
- les frais de gestion, frais administratifs et coûts salariaux ;
- la rémunération du gérant pour l'exercice de son mandat.

I. Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente aux dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes du parc d'activité de Lontzen.

Le gérant se charge de réclamer ces montants à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion.

Le montant initial de cette provision est exigible, prorata temporis, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

II. Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants ou urgents, le gérant peut faire appel à une provision supplémentaire dont il fixe lui-même le montant.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

III. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au gérant.

Le non paiement, même partiel, de la facture à son échéance, donnera automatiquement et de plein droit lieu à application d'un intérêt moratoire calculé au taux légal majoré de deux pour cent ainsi qu'au paiement d'une somme forfaitaire équivalente à dix pour-cent



(10%) du montant de la facture, outre les éventuels dommages et intérêts judiciairement établis.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

CHAPITRE IV. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES OU PRIVATIVES

Le gérant est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le gérant est autorisé et spécialement mandaté pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à percevoir lui-même à due concurrence ou à faire percevoir par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes du parc d'activité, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

CHAPITRE V. COMPTES ANNUELS DU GERANT

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux, les soumet à l'approbation de l'assemblée générale et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du gérant est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

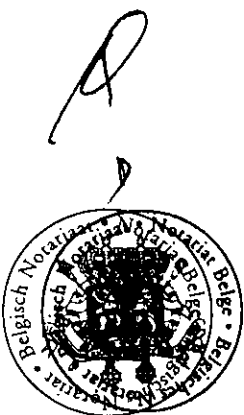
Le gérant détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE VI.- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

I. Assemblée générale



Pouvoirs

L'assemblée générale dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration

- des parties indivises du parc d'activité économique EAST BELGIUM PARK (LONTZEN),
- des espaces verts aménagés sur les parties privatives,
- de la signalisation et autres objets desservant la copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du parc d'activité de Lontzen lorsqu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Toutefois, si un lot est placé sous le statut de la copropriété forcée régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil, l'association des copropriétaires de ce lot est représentée par son syndic ou gérant. Il exercera le droit de vote attaché à l'ensemble des quotités du lot.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant.

Tout copropriétaire pourra, à ses frais, se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Date et lieu de l'assemblée générale

Assemblée générale extraordinaire : L'assemblée générale se tient à la SPI ou chez un autre copropriétaire chaque fois que l'intérêt commun le requiert à la demande du gérant ou d'un copropriétaire disposant d'au moins un / cinquième des quotités.

Assemblée générale ordinaire : Chaque année, le gérant convoquera une assemblée générale ordinaire dont l'objet sera :

- le rapport de gestion de l'année écoulée,
- la présentation des comptes,
- le décharge du gérant,
- le budget et la fixation, sur proposition du gérant, des charges communes.

Convocation :

Le gérant ou le copropriétaire qui a demandé la tenue de l'assemblée, devra adresser à chaque copropriétaire, au plus tard 21 jours à l'avance, une convocation par simple courrier accompagné d'un accusé de réception à renvoyer au gérant dans les sept jours francs. Sans avis de réception, une nouvelle convocation sera envoyée par courrier recommandé de la Poste. Cette convocation indiquera :

- la date de l'assemblée,



- le lieu où elle se tiendra,
- l'ordre du jour.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » peuvent être discutés mais ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit transmis au gérant par pli recommandé avec accusé de réception l'inscription d'un point à l'ordre du jour avant l'envoi de la convocation.

Cette convocation devra être envoyée quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée. Celle-ci ne pourra avoir lieu dans le courant des mois de juillet et août.

Constitution de l'assemblée – Quorum - Droit de vote

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires et le gérant sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins par le copropriétaire ou le gérant qui a convoqué la première assemblée. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux quotités qu'il détient dans les parties communes.

Quorum de décision

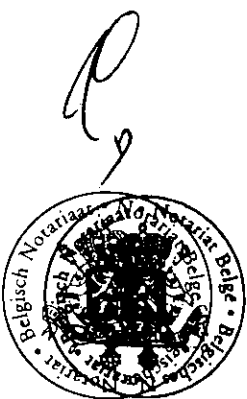
1.- Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou le présent acte.

2.- Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.



Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale ou qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

3 - Majorité spéciale — Unanimité

L'assemblée générale décide à la majorité des **trois/quarts des voix** présentes ou représentées :

- de toute modification aux statuts (acte de base et règlement de division) sauf les modifications requérant l'unanimité ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de l'autorisation de construire en dehors de la zone constructible ;
- de tous travaux affectant les parties communes ;

L'assemblée générale décide à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires— en ce compris la SPI pour autant qu'elle détienne encore une quote-part dans les parcelles de terrain - :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- de la décision de mettre fin à l'indivision ;
- de la décision de nommer un autre gérant que la SPI.
- de réduire la rémunération de la SPI en dessous du seuil de 0,25 EUR/m²/an indexable

II. Gérant

Nomination

L'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) est géré par la SPI qui, en qualité de gréant, devra veiller à l'intérêt de tous les copropriétaires.

Son mandat n'est révocable qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires ou par décision de justice comme mentionné à l'acte de base.

Le gérant est seul responsable de la gestion. Il souscritra une assurance pour couvrir sa responsabilité.

Son mandat est rémunéré. Sa rémunération est une charge commune. La rémunération du gérant est fixée à 0,25 EUR/m²/an, indexable, à revoir éventuellement au cours du temps pour tenir compte des coûts réels.

Pouvoirs

Le gérant dans la limite de ses pouvoirs est chargé d'administrer la copropriété dans l'intérêt commun et entre autres :

1. de convoquer l'assemblée générale ;
2. de consigner les décisions de l'assemblée générale tenue chronologiquement dans un registre ;
3. d'exécuter les décisions de l'assemblée générale ;



4. d'accomplir tous actes purement conservatoires et notamment les travaux urgents incombant à la copropriété ;
5. de conclure des contrats avec les personnes ou les firmes chargées de l'entretien ou lui permettant de mener à bien sa mission ;
6. de tenir la comptabilité et l'administration des fonds de la copropriété ;
7. de présenter le budget ;
8. de fournir à chaque copropriétaire les décomptes annuels ;
9. de conclure les contrats d'assurances concernant la copropriété ;
10. de mettre en place un Comité de Concertation ;
11. de conclure tous actes qui concernent la copropriété même non explicitement prévu aux présents statuts mais qui concernent la saine gestion du parc d'activité dans l'intérêt du bon fonctionnement de celle-ci ;
12. de promouvoir le parc d'activité ;
13. de concilier toutes parties disposant d'un droit réel ou personnel dans ledit parc d'activité ;
14. du recouvrement des charges.

De manière générale, le gérant a la charge de la gestion journalière de la copropriété et partant de sa surveillance générale.

S'agissant d'un mandat conventionnel, l'assemblée générale pourra étendre les pouvoirs du gérant.

Règles spécifiques

En sa qualité d'intercommunale, la SPI, dans l'exercice de la mission de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), est tenue de respecter la législation sur les marchés publics.

Tout marché de travaux, services ou fournitures réalisé pour la copropriété sera nécessairement soumis au respect de cette législation.

De plus, il est convenu que des clauses sociales seront inscrites dans ces marchés publics de manière facultative et à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation sur les marchés publics.

III. Comité de Concertation

Si cela s'avère nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), et la garantie de ses objectifs, le gérant peut mettre en place un Comité de Concertation réunissant la SPI, la Commune, des représentants des copropriétaires et éventuellement, des riverains.

Il aurait pour mission d'être le garant des objectifs stratégiques du PAE et l'interface entre la PAE, la Commune et les riverains.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. Inconvénients résultant de travaux

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit la durée.

II. Assurances

Chaque propriétaire veillera à faire assurer sa responsabilité et souscrira une police d'assurance responsabilité civile qui devra, notamment, couvrir en matière d'atteintes à l'environnement les dommages causés à des tiers et résultant d'une pollution des eaux,





du sol et de l'atmosphère par l'émission, le rejet ou le dépôt de substances solides, liquides ou gazeuses, si, conjointement, les dommages sont la conséquence d'un accident et que le preneur de cette assurance s'est, préalablement, conformé aux lois et règlements organisant la protection de l'environnement.

Cette garantie sera accordée à concurrence d'un capital indexé d'un million deux cent cinquante mille euros par sinistre et par année d'assurance.

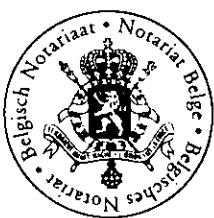
Les primes en résultant seront exclusivement à sa charge.

L'assemblée générale pourra décider de conclure des contrats d'assurance collective notamment en matière de responsabilité civile, accident de travail, assurance éventuelle des panneaux signalétiques, etc.

Les primes en résultant seront à charge des copropriétaires chacun au prorata de ses quotes-parts indivises dans l'ensemble du parc d'activité.

III. Litiges

Tout problème ou litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des droits et obligations du présent acte de base, ainsi que des règlements et actes pris en vertu de celui-ci sont de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Verviers.



TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Objectifs

Le présent règlement a pour objectif pour les copropriétaires, les occupants comme pour les employés, visiteurs, fournisseurs et opérateurs des réseaux (Belgacom, Electrabel,...) du parc d'activité économique de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), (ces quatre dernières catégories étant regroupées dans le présent règlement sous le terme générique d' « utilisateurs ») :

- de déterminer les règles de la vie en commun ;
- de préciser, dans le but essentiel de maintenir l'harmonie du parc d'activité, les droits et obligations de chacun en ce qui concerne la gestion, au sens large, des parties privatives comme l'utilisation des parties dites "propriété communale" et communes.

2. Découpage du parc d'activité entre parties privatives et communes

Les copropriétaires du PAE de Lontzen ont connaissance des statuts régissant la copropriété. Dans ce cadre, ils n'ignorent pas que le parc d'activité de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), est divisé en :

- parties privatives, reprises en jaune clair au plan étant l'annexe 4 : celles sur lesquelles ils disposent de leur droit réel ;
- parties dites "propriété communale" ou propriété du gestionnaire de réseau reprises en gris clair au plan étant l'annexe 4 ; celles destinées à être cédées à la Commune de Lontzen et affectées au Domaine Public ;
- parties communes reprises en vert au plan étant l'annexe 4 ; celles qui sont communes stricto sensu (zones tampons, zones d'aménagement paysager, différents équipements nécessaires en tout ou en partie à la copropriété,...) et celles dont la jouissance est octroyée par lesdits statuts.

3. Organisation opérationnelle de la copropriété

Pour rendre compréhensible par chacun le fonctionnement pratique de la copropriété, une synthèse du rôle des parties est reprise ci-après.

- Copropriétaires : ils sont les détenteurs d'un droit de propriété sur un lot, droit dont l'accessoire inséparable est une quote-part dans les parties communes,
- Gérant : la SPI est titulaire d'un mandat de gestion comprenant un mandat ad litem exprès
- Comité de concertation constitué de représentants de la Commune de Lontzen et de la SPI : le règlement de division prévoit la possibilité de constituer, si nécessaire, un comité de concertation. Ce Comité est le garant des objectifs stratégiques du parc d'activité et joue le rôle d'interface entre la Commune de Lontzen et l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

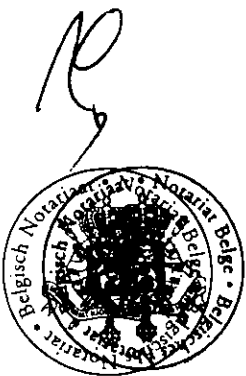
4. Champ d'application et opposabilité du règlement.

Le règlement d'ordre intérieur est d'application pour tous les copropriétaires du parc d'activités. Ceux-ci devront le faire respecter par tous les occupants ou visiteurs.

En outre, la SPI enverra copie du présent règlement aux opérateurs des réseaux.

L'obligation de respecter ce règlement sera spécifiée dans tous les actes ou documents généralement quelconque de transfert de propriété et/ou de jouissance, comme opposable à tout intéressé.

Le nouvel intéressé est subrogé dans tous les droits et obligations résultant du règlement et est tenu de s'y conformer en tout point ainsi que ses ayants droits à tout titre.



Par ailleurs, toute clause comprise dans le présent règlement qui serait contraire aux dispositions légales doit être considérée comme nulle et non avenue, sans que cela n'entraîne la nullité de l'ensemble du règlement.

5. Respect de l'application du règlement

Le gérant est également chargé de s'assurer de la bonne application du règlement.

En cas d'urgence, le gérant prend à cet effet, toutes les mesures purement conservatoires ou d'administration provisoire.

Tout différend ainsi que toute difficulté d'interprétation ou d'exécution du règlement seront soumis, aux fins de conciliation et avant toute autre procédure, au gérant.

6. Modifications de règlement.

Dans un but de garantir l'harmonie du parc d'activité et d'améliorer les règles de la vie en commun, le règlement peut être modifié par le gérant qui se concertera au préalable avec le Comité de concertation s'il existe.

Le règlement et ses modifications seront enregistrés par ordre de date dans un registre appelé « Textes coordonnés du règlement ».

Ce registre est tenu à jour par le gérant et est consultable par les copropriétaires, occupants et usagers du parc d'activité, pendant les heures de bureau, au siège du gérant.

Les modifications du règlement seront notifiées à tous les copropriétaires du parc d'activité, à charge pour ces derniers de les répercuter aux locataires et usagers par quelque moyen que ce soit. Ces modifications seront également envoyées aux opérateurs des réseaux et au Comité de concertation s'il existe.

Ces modifications prendront effet le premier du mois suivant l'envoi de la notification aux copropriétaires.

7. Primauté du règlement

Les dispositions du présent règlement prévalent, dans le cadre du champ d'application dont question supra, sur tout règlement qui serait d'application au niveau des occupants du parc d'activité, sauf dispositions légales contraires.

8. Obligations relatives à la phase de réalisation des chantiers de construction

Le copropriétaire sera tenu de respecter les obligations suivantes lors de la phase de construction de son investissement privé :

1. respecter l'implantation autorisée par permis, conformément à l'art.137 al 2 du C.W.A.T.U.P.E. et s'assurer que les gestionnaires des réseaux d'impétrants (gaz, eau, électricité, ...) ont été, préalablement, consultés afin d'éviter toute détérioration des éléments de leurs réseaux ;
2. imposer aux entrepreneurs pendant la phase de construction d'installer tous bureaux de chantier et installations sanitaires pour le personnel ouvrier sur le lot privatif concerné ;
3. imposer aux entrepreneurs d'évacuer, en fournissant la preuve, tous les déblais et déchets relatifs au chantier vers des centres agréés et leur interdire formellement de brûler quoi que ce soit ;
4. enterrer toute canalisation, citerne, chambre de visite, et tous réseaux de distribution ;
5. veiller à ce que les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales soient bien raccordés aux réseaux séparatifs ou collectifs existants et se soumettre à un contrôle de raccordement selon les modalités définies dans l'autorisation accordée.



6. en cas de chantier, établir des états des lieux de la voirie, avant et après chantier, avec la personne habilitée à représenter le propriétaire de la voirie et assurer le nettoyage de la voirie, pendant et après la phase de construction.

9. Gestion et entretien des parties privatives

Sauf ce qui est stipulé à l'article 10 du règlement d'indivision en cas de négligence d'un copropriétaire, la gestion et de l'entretien des lots privatifs est effectué sous la responsabilité et aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

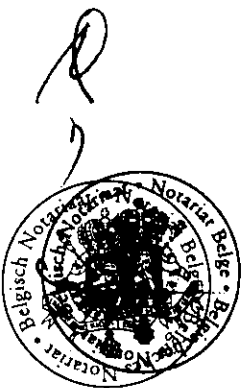
A ce titre, comme ses occupants ou utilisateurs, celui-ci devra respecter les clauses suivantes :

- interdiction de modifier, sans l'accord préalable écrit de la SPI et le cas échéant de l'autorité compétente pour délivrer cet accord, tout ce qui concerne l'aspect extérieur et l'esthétique des bâtiments et de leurs abords (espaces verts, parkings, éclairage, plantations,...) ;
- assurance du bien, de manière adéquate, contre tous les risques usuels et, en particulier, incendie et risques annexes ainsi que responsabilité civile exploitation. La preuve écrite de la conclusion de ces contrats sera fournie au gérant par la compagnie d'assurance avant l'occupation des lieux;
- obligation d'utiliser le terrain exclusivement pour la réalisation des activités prévues dans l'acte d'obtention du droit réel ;
- interdiction de toute construction présentant un caractère provisoire si ce n'est pour les besoins du chantier : le camping, le caravanning ou le stationnement de nomades sont interdits sur le terrain, le tout sauf autorisation écrite du gérant ;
- obligation d'effectuer les travaux d'entretien relatifs aux bâtiments et à ses abords en temps utile (comme par exemple nettoyage des fenêtres et châssis,...), de manière à permettre au parc d'activité économique de conserver son harmonie et son image de qualité ;
- interdiction d'exposer, sur les parties visibles de l'extérieur, toute réclame, enseigne, affiche, signalétique,... -même de façon temporaire - sans l'accord préalable et écrit du gérant, sauf le nom de l'entreprise; celui-ci est consenti pour les installations de ce type existant à ce jour ;
- interdiction d'entreposer tout dépôt de quelque nature que ce soit (épave de véhicule, matériaux de construction, stockage,...) - même de façon temporaire — sans l'accord préalable écrit du gérant;
- respect des réglementations en vigueur en matière de collecte et d'enlèvement des déchets. Les immondices seront rassemblés dans des locaux appropriés ou dans des emplacements à containers dissimulés, situés à une distance de la voirie à coordonner avec la société responsable de la collecte ;

Toutefois, les obligations et interdictions qui précèdent ne pourront pas nuire aux activités professionnelles de chaque lot, sans néanmoins que cela puisse causer un préjudice à la copropriété. En cas de désaccord, l'assemblée générale statuera souverainement.

Au cas où le gérant constaterait que l'état d'abandon ou le mauvais entretien extérieur d'un immeuble viendrait à nuire à l'harmonie du parc d'activité, le gérant est autorisé, après mise en demeure adressée au copropriétaire concerné et resté sans suite un mois après son envoi, de faire exécuter d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, les travaux d'entretien et/ou de réparation en question. A cette fin, le gérant est autorisé si nécessaire à pénétrer dans la partie privative du lot concerné pour faire réaliser ces travaux..

Toutes les sommes avancées pour le compte du copropriétaire défaillant porteront des intérêts de plein droit, au taux légal, augmenté de deux pour cent. De plus, les honoraires du gérant pour ces prestations particulières seront facturés au copropriétaire concerné au prix de 160 EUR/heure, indexable.



10. Gestion et entretien des parties dites "Propriété communale" et du bassin d'orage.

La gestion et l'entretien des parties dites "propriété communale" sont effectués par et aux frais de la commune.

Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au gérant tout problème qu'ils rencontreraient à l'occasion de l'usage des parties dites "propriété communale". Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

11. Procédure spécifique en cas de pollution en vue de prendre les mesures les plus adaptées :

Champ d'application:

Cette procédure s'applique à toute personne travaillant sur le site de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN).

La situation d'urgence est définie comme suit: tout accident lié ou non à l'activité de l'organisme, ou tout évènement imprévu se produisant sur le site, qui est susceptible d'avoir un (des) impact(s) environnemental (aux) sur le bassin d'orage ou sur toute autre partie de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), y compris l'abandon de déchets, les dépôts sauvages et tous les cas d'utilisation d'un terrain sans autorisation (par exemple pour du moto-cross).

Instructions:

En cas de détection d'un risque de pollution ou lors d'une situation d'urgence telle que décrite ci-avant

1. Toute personne travaillant sur le site de l'EAST BELGIUM PARK (LONTZEN) et qui détecte un risque, doit au plus vite contacter le responsable environnemental désigné au sein de sa société.
2. Communication du problème au responsable du site désigné La personne ayant détecté une pollution du site potentielle, donne les informations en sa possession concernant cette pollution.
3. Prendre le plus rapidement possible les dispositions nécessaires pour limiter les risques.
4. Réalisation des mesures d'urgence appropriées La personne ayant détecté la pollution ou un représentant de la société se rend au bassin d'orage afin de fermer la vanne précitée.
5. Communication du problème aux autorités compétentes:
 - Alerter le SRI,
 - Prévenir la commune et la protection civile,
 - Le faire constater par la SPI , Téléphone: 04/230.11.11.
 - Alerter SO.S Pollution - Ministère de la Région Wallonne au 070/23.30.01 (24h124),

12. Gestion et entretien des parties communes

La gestion et l'entretien des parties communes sont effectués par le gérant pour l'ensemble de la copropriété.

Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au gérant tout problème qu'ils rencontreraient à l'occasion de l'usage des parties communes.

Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

13. Règles d'utilisation des parties dites "propriété communale" et communes



D'une manière générale, les copropriétaires, occupants et utilisateurs du parc d'activité devront jouir des espaces publics et communs selon la notion juridique du bon père de famille. Ils veilleront donc à ce que l'harmonie du parc d'activité comme la vie en commun ne soient à aucun moment troublée par leur fait. Sur un plan particulier, les clauses suivantes sont d'application :

1. obligation de maintenir libres en tout temps les parties dites "propriété communale" et communes comme les voiries, accès aux parkings, aires de manœuvre;
2. interdiction d'entreposer des déchets, des marchandises ou véhicules sur les espaces publics ou communs ;
3. interdiction de stationner en dehors des espaces prévus à cet effet ;
4. interdiction de klaxonner inutilement ;
5. interdiction de laver ou de faire l'entretien de véhicules ou matériels divers sur espaces publics ou communs ;
6. interdiction d'ajouter une signalisation de balisage ou de repérage. La signalisation sur les parties dites "propriété communale" est gérée par les autorités communales et celle qui sera le cas échéant sur les parties communes sera assurée par le gérant, à charge de la copropriété.

En cas de dégradation aux parties dites "propriété communale" ou communes du fait d'un copropriétaire, occupant ou utilisateur, celui-ci s'engage à rembourser, le cas échéant, à la Commune ou au gérant de la copropriété, le coût des réparations ou remises en état.

L'harmonie concerne les travaux d'entretien ou de remplacement des plantes et arbustes par d'autres identiques. L'intérêt commun requiert une parfaite harmonie des espaces verts entre tous les lots privatifs à l'exclusion toutefois du style et de l'harmonie des bâtiments si ceux-ci ont fait l'objet d'une autorisation administrative.

Il en résulte que doit faire l'objet d'une décision préalable du gérant :

- l'entreposage pendant une durée supérieure à huit jours de matériaux ;
- l'installation de panneaux publicitaires ou autres sauf s'il s'agit de panneau informant de la mise en vente ou location d'un lot privatif construit sur le terrain et uniquement durant une période ne pouvant excéder huit jours après la cession ou la location du lot.

14. Règles d'utilisation concernant l'ensemble du parc d'activité

Pour tous les copropriétaires, occupants et utilisateurs du parc d'activité économique EAST BELGIUM PARK (LONTZEN), les clauses suivantes sont d'application :

- interdiction de provoquer tout bruit anormal ou excessif qui pourrait gêner les autres occupants ou les riverains du parc d'activité et obligation, s'il est fait usage d'appareils ou machines susceptibles de produire des nuisances extérieures (bruits, parasites, odeurs, vibrations,...), d'atténuer ces nuisances par des dispositifs adéquats ;
- interdiction, sauf accord écrit et préalable des autorités compétentes pour octroyer de telles autorisation, de conserver, produire, enfouir ou employer des produits qui seraient dangereux (notamment substances inflammables, explosives, toxiques, nuisibles,...) ou qui présenteraient un risque quelconque pour les personnes, l'environnement ou les installations ;
- interdiction d'organiser sur le parc d'activité des activités immorales qui pourraient porter atteinte à l'image et à la réputation du parc d'activité ;
- interdiction, à quelque titre que ce soit, de déverser dans les réseaux d'égouttage des substances ou produits dangereux ou prohibés tels que graisses, huiles, hydrocarbures...

15. Appel d'urgence



Tous les copropriétaires sont tenus de fournir au gérant le nom, l'adresse et le numéro de téléphone (fixe et mobile) d'une personne responsable, susceptible d'être contactée à n'importe quel moment en cas d'urgence.

Les éventuelles modifications de cette information seront également à transmettre par écrit au gérant avant leur mise en œuvre.

Cette obligation s'impose à chaque copropriétaire même non occupant. Elle doit être exécutée dans les huit jours qui précèdent la première ou la modification de l'occupation d'un lot.

16. Indemnités et pénalités

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de ** deux mil treize.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Verviers et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les comparants, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter les parties, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du présent acte dans un délai suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Passé et signé en l'étude à Saint-Nicolas (Tilleur) en l'étude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signés avec nous, notaire.

06 FEB. 2014

Enregistré à Saint-Nicolas, le 06/02/2014, rôles sans renvois

Vol. 617 Fol. 1

Reçu : cinquante

(50€)

Inspecteur Principal

2014/351/0213/W

PARC D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LONTZEN

ACTE DE BASE

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

1. DESCRIPTION DES BIENS.....	1
2. CONTEXTE.....	2
3. DOCUMENTS ANNEXÉS.....	2

TITRE II.- ACTE DE BASE 4

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE..... 4

I. Description de l'ensemble immobilier.....	4
II. Mise sous le régime de la copropriété forcée	4

CHAPITRE II.- PARTIES PRIVATIVES - PARTIES COMMUNES - PARTIES EXCLUES 5

I. Les parties privatives	5
II. Les parties communes	5
III. Les parties exclues qui sont la propriété du gestionnaire du réseau électrique..	6
IV. Les parties exclues à céder à la Commune de Lontzen	6

CHAPITRE III.- FIXATION DES QUOTITES 6

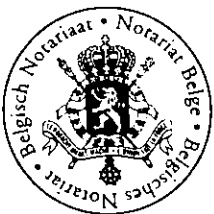
I. Principe	6
II. Quotités des zones	6
III. Définition des entités	7

CHAPITRE IV : SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES - MITOYENNETE 7

I. Servitudes existantes	7
II. Servitudes conventionnelles	8
1. <u>Passage - accès aux zones privatives</u>	8
2. <u>Passage - accès aux zones tampon</u>	8
3. <u>Passage traversant la zone A pour accéder de la voirie à une propriété voisine</u> ...	8
4. <u>Servitudes de canalisations</u>	8



5. Servitude de lignes à haute tension aériennes	9
III. Conditions spéciales liées au décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques	9
IV. Clause d'affectation économique ou sociale de la SPI	9
<i>Article premier - Affectation économique ou sociale du bien</i>	<i>10</i>
<i>Article deux - Obligation de construire dans un délai déterminé</i>	<i>10</i>
<i>Article trois - Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur</i>	<i>10</i>
<i>Article quatre - Obligation d'exercer une activité économique ou sociale déterminée, d'occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d'investissements</i>	<i>11</i>
<i>Article cinq - Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers</i>	<i>12</i>
<i>Article six - Faculté de rachat</i>	<i>12</i>
V. Condition spéciales liées aux nouvelles constructions et transformations ...	13
1. Nouvelles constructions — Transformations :	13
2. Aménagements urbanistiques du parc d'activité :	13
VI. Mitoyenneté	13
<u>CHAPITRE V – GESTION ET ENTRETIEN DU PARC D'ACTIVITE</u>	14
I. Objectifs	14
II. Obligations	14
III. Mandat de gestion	14
<u>CHAPITRE VI – DISPOSITIONS TRANSITOIRES</u>	15
I. Procuration	15
II. Subdivision des zones	15
<u>CHAPITRE VI – DISPOSITIONS LEGALES</u>	15
I. Urbanisme	15
II. Pollution des sols	16
TITRE III.- REGLEMENT DE DIVISION	18
<u>CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL</u>	18
Article 1 - Définition et portée	18
Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur	18
Article 3 - Statuts du parc d'activité économique	18
<u>CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES</u>	18



Article 4 - Division du parc d'activité économique en parties communes et privatives	18
Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété	18
Article 6- Parties communes	19
Article 7.- Situation juridique des parties communes du parc d'activité Economique	19
Article 8. Jouissance des parties communes	20
Article 9.- Définition des parties privatives	20
Article 10.- De la jouissance des parties privatives et communes	20
Article 11 - Des limites de la jouissance des parties privatives	21
Location.	21
Travaux.	21
Article 12 – Transformations	21
<u>CHAPITRE III - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES</u>	22
I. Fonds de roulement	22
II. Fonds de réserve	22
III. Paiement des charges communes	22
<u>CHAPITRE IV. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES OU PRIVATIVES</u>	23
<u>CHAPITRE V. COMPTES ANNUELS DU GERANT</u>	23
<u>CHAPITRE VI.- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ</u>	23
I. Assemblée générale	23
II. Gérant	26
Nomination	26
Pouvoirs	26
Règles spécifiques	27
III. Comité de Concertation	27
<u>CHAPITRE VII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	27
I. Inconvénients résultant de travaux	27
II. Assurances	27
III. Litiges	28



A

TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	29
1. Objectifs	29
2. Découpage du parc d'activité entre parties privatives et communes.....	29
3. Organisation opérationnelle de la copropriété.....	29
4. Champ d'application et opposabilité du règlement.....	29
5. Respect de l'application du règlement	30
6 Modifications de règlement	30
7. Primauté du règlement.....	30
8. Obligations relatives à la phase de réalisation des chantiers de construction...30	30
9. Gestion et entretien des parties privatives	31
10. Gestion et entretien des parties dites "Propriété communale" et du bassin d'orage	32
11. Procédure spécifique en cas de pollution accidentelle du bassin d'orage, en vue de prendre les mesures les plus adaptées	32
<u>Champs d'application</u>.....	32
<u>Instructions</u>.....	32
12. Gestion et entretien des parties communes.....	32
13. Règles d'utilisation des parties dites "propriété communale" et communes... 32	32
14. Règles d'utilisation concernant l'ensemble du parc d'activité.....	33
15. Appel d'urgence	33
16. Indemnités et pénalités.....	34



ACTE DE BASE P.A.E. – LONTZEN

LISTE DES PARCELLES

COMMUNE DE LONTZEN, première division – article 03217

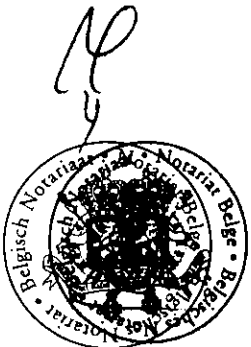
1. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 28, d'une superficie de sept mille vingt-huit mètres carrés (7.028 m²).
Revenu cadastral : vingt et un euros (21,00 €).
2. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 31B, d'une superficie de cinq mille six cent nonante-sept mètres carrés (5.697 m²).
Revenu cadastral : dix-sept euros (17,00 €).
3. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 103 B, d'une superficie de douze mille sept cent trente-neuf mètres carrés (12.739 m²).
Revenu cadastral : cinquante-quatre euros (54,00 €).
4. Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 101 B, d'une superficie de douze mille cent nonante-quatre mètres carrés (12.194 m²).
Revenu cadastral : soixante-quatre euros (64,00 €).
5. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 39 A, d'une superficie de dix-huit mille sept cent soixante-quatre mètres carrés (18.764 m²).
Revenu cadastral : cinquante-six euros (56,00 €).
6. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 24 A, d'une superficie de cinq mille deux cent trois mètres carrés (5.203 m²).
Revenu cadastral : quinze euros (15,00 €).
7. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 27, d'une superficie de deux mille trois cent cinquante-cinq mètres carrés (2.355 m²).
Revenu cadastral : sept euros (7,00 €).
8. Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 106 E, d'une superficie d'après cadastre de cinq mille deux cent trente-neuf mètres carrés (5.239 m²).
Revenu cadastral : trente-quatre euros (34,00 €).
9. Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 104 C, d'une superficie d'après cadastre de douze mille six cent septante-huit mètres carrés (12.678 m²).
Revenu Cadastra : soixante-sept euros (67,00 €).



- 10.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 33 A, d'une superficie de quatre mille six cent vingt-sept mètres carrés (4.627 m²).
Revenu cadastral : treize euros (13,00 €).
- 11.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 37 A, d'une superficie de huit cent quarante mètres carrés (840 m²).
Revenu cadastral : deux euros (2,00 €).
- 12.** Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 105 A, d'une superficie de sept mille dix mètres carrés (7.010 m²).
Revenu cadastral : quarante-six euros (46,00 €).
- 13.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 48, d'une superficie de quatre mille quatre cent septante-deux mètres carrés (4.472 m²).
Revenu cadastral : treize euros (13,00 €).
- 14.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 52, d'une superficie de trois mille deux cent quarante-huit mètres carrés (3.248 m²).
Revenu cadastral : neuf euros (9,00 €).
- 15.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 53, d'une superficie de mille six cent soixante-sept mètres carrés (1.667 m²).
Revenu cadastral : cinq euros (5,00 €).
- 16.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 49, d'une superficie de quatre mille six cent nonante-neuf mètres carrés (4.699 m²).
Revenu cadastral : quatorze euros (14,00 €).
- 17.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 56 A, d'une superficie de deux mille trois cents mètres carrés (2.300 m²).
Revenu cadastral : six euros (6,00 €).
- 18.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 55 A, d'une superficie de douze mille sept cent septante-deux mètres carrés (12.772 m²).
Revenu cadastral : trente-huit euros (38,00 €).
- 19.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 44 B, d'une superficie de sept mille huit cent septante mètres carrés (7.870 m²).
Revenu cadastral : vingt-trois euros (23,00 €).
- 20.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 41, d'une superficie de six mille cent dix-huit mètres carrés (6.118 m²).
Revenu cadastral : dix-huit euros (18,00 €).



- 21.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 42 A, d'une superficie de trente-sept mille trois cent septante-sept mètres carrés (37.377 m²).
Revenu cadastral : cent douze euros (112,00 €).
- 22.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 51 D, d'une superficie de treize mille cinq cent six mètres carrés (13.506 m²).
Revenu cadastral : quarante euros (40,00 €).
- 23.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 26 A, d'une superficie de trois mille huit cent cinquante-huit mètres carrés (3.858 m²).
Revenu cadastral : onze euros (11,00 €).
- 24.** Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 106 D, d'une superficie de neuf cent soixante-quatre mètres carrés (9.644 m²).
Revenu cadastral : six euros (6,00 €).
- 25.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 31 A, d'une superficie de cinq mille six cents mètres carrés (5.600 m²).
Revenu cadastral : seize euros (16,00 €).
- 26.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 29, d'une superficie de treize mille trois cent soixante-trois mètres carrés (13.363 m²).
Revenu cadastral : quarante euros (40,00 €).
- 27.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 30, d'une superficie de treize mille cinq cent quatre-vingts mètres carrés (13.580 m²).
Revenu cadastral : quarante euros (40,00 €).
- 28.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 58 A, d'une superficie de quatre mille neuf cent cinquante-trois mètres carrés (4.953 m²).
Revenu cadastral : vingt et un euros (21,00 €).
- 29.** Un chemin situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 106/02, d'une superficie de huit mille neuf cent dix mètres carrés (8.910 m²).
Revenu cadastral : vingt-six euros (26,00 €).
- 30.** Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 90 A, d'une superficie de vingt-cinq mille quatre cent quatre-vingt-trois mètres carrés (25.483 m²).
Revenu cadastral : septante-six euros (76,00 €).
- Tel que ce bien est repris au plan dressé par le géomètre expert immobilier Bernard LONDIN, à Eupen, en date du 1^{er} décembre 2009, resté annexé à l'acte reçu par Monsieur GUIDO BRAGARD, commissaire au Comité d'acquisition d'immeuble à Liège en date du 20 mai 2010.*



31. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 23 M, d'une superficie de trois cent vingt-deux mètres carrés (322 m²), partie du numéro 23 H d'une superficie totale de deux mille deux cent quatorze mètres carrés (2.214 m²).

Tel que ce bien est repris au plan dressé par le géomètre-expert immobilier Monsieur Bernard LONCIN, à Eupen, en date du 30 novembre 2009.

32. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 54 D, mais numéro 54 C selon titre, d'une superficie de onze mille cinq cent septante mètres carrés (11.570 m²).
Revenu cadastral : trente-quatre euros (34,00 €).

33. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 23 N, mais numéro 23 K selon titre, d'une superficie d'après cadastre de dix mille cent onze mètres carrés.
Revenu cadastral : trente-quatre euros (34,00 €).

34. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 34, d'une superficie de trois mille quatre cent huit mètres carrés (3.408 m²).
Revenu cadastral : dix euros (10,00 €).

35. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 35, d'une superficie de quatorze mille vingt-sept mètres carrés (14.027 m²).
Revenu cadastral : quarante-deux euros (42,00 €).

36. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 36, d'une superficie de dix mille deux cent quatre-vingt-huit mètres carrés (10.288 m²).
Revenu cadastral : trente euros (30,00 €).

37. Une emprise située en lieu-dit " Neutralstraat", rue Mitoyenne, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 59 N, d'une superficie de deux cent quatorze mètres carrés (214 m²), partie de la parcelle cadastrée 59 P reprise comme garage et atelier d'une superficie de neuf mille septante-huit mètres carrés (9.078 m²).

Tel que ce bien est repris au plan dressé par le géomètre expert Bernard LONCIN du bureau SOTREZ-NIZET sprl, à Eupen, en date du 7 décembre 2009, resté annexé à l'acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, en date du 28 mai 2010.

38. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 97 A, d'une superficie d'après cadastre de trois mille cent trente-cinq mètres carrés (3.135 m²).
Revenu cadastral : treize euros (13,00 €).

39. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, d'après cadastre section G, numéro 93 A, d'une superficie d'après cadastre de cinq mille cinq cent trois mètres carrés (5.503 m²).
Revenu cadastral : seize euros (16,00 €).



40. Un pré situé en lieu-dit "In der Wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 94 A, d'une superficie de six mille septante-huit mètres carrés (6.078 m²).

Revenu cadastral : dix-huit euros (18,00 €).

41. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 96, d'une superficie de trois mille trois cent quarante-neuf mètres carrés (3.349 m²).

Revenu cadastral : dix euros (10,00 €).

42. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 98 A, d'une superficie de huit cent quatre-vingt-six mètres carrés (886 m²).

Revenu cadastral : deux euros (2,00 €).

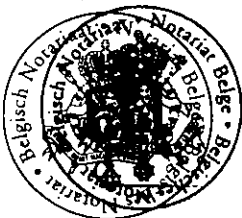
43. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, d'après cadastre section G, numéro 95 A, d'une superficie d'après cadastre de six mille trois cent nonante-deux mètres carrés (6.392 m²).

Revenu cadastral : dix-neuf euros (19,00 €).

44. Un terrain situé en lieu-dit « Neutralstraat », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 59 R, mais numéro 59 H suivant titre, d'une superficie d'après cadastre de deux mille vingt-sept mètres carrés (2.027 m²).

Revenu cadastral : vingt-sept euros (27,00 €).

Ces biens joignants ou ayant joints : Société LOCASALM, RORSVORT Louis et Olivier ; KOHL-KLINKENBERG Johann ; KOHL Ursula, Jeannine, Michael, Joseph, Ingrid, Marita, RADERMACHER Erwn, la société POENSGEN et FILS, FRAITURE Pascal, le Domaine de la SNCB, WINTGENS Guy, Mireille, Albert, René, Guy, Guido ; Le Domaine INTEROST-INTEREST/INTERKOMMUNALE ELEKTRIZTATS und GASGESELSCHAFT der Ostgebiete ; Société ELIA ; WETZELS Fernand ; Société ROUTEX ; Société Bowling 67 ; Société CLUB MED ; Société Lucien MEESEN ; Domaine de la REGION WALLONE ; MEESEN Robert et MEESEN Robert Auguste et GROETECCLAES Josiane ; ou représentant.



ACTE DE BASE P.A.E. – LONTZEN

ORIGINE DE PROPRIETE

COMMUNE DE LONTZEN, première division – article 03217

1. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 28, d'une superficie de sept mille vingt-huit mètres carrés (7.028 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Liège le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur KÖTTGEN Hubert Johann et son épouse Madame CROTT Hubertine pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire TROUET, alors à Eupen, le 30 avril 1932.

Monsieur KÖTTGEN Hubert est décédé le 22 mai 1958. En vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire BODET le 15 mai 1958, sa succession comprenant ledit bien a été recueillie par son épouse survivante Madame CROTT Hubertine pour un quart en pleine propriété et pour un quart en usufruit, et le surplus par ses enfants Messieurs KÖTTGEN Friedrich, Hubert et Richard et Madame KÖTTGEN Martha.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire GLOESNER, alors à Eupen, le 2 novembre 1983, ledit bien a été attribué à Monsieur KÖTTGEN Richard.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire GLOESNER, précité, le 9 mai 1988, Monsieur KÖTTGEN Richard a vendu ledit bien à Monsieur SCHEEN Alfred et son épouse Madame CORMANN Margarete.

Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3683 numéro 17, les époux SCHEEN-CORMANN ont vendu ledit bien à la Commune de Lontzen.

2. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 31B, d'une superficie de cinq mille six cent nonante-sept mètres carrés (5.697 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur JONAS Hubert Josef Peter, époux de Madame HOEN Maria Helena Theresia, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire BODET, de résidence, précité, le 6 février 1934.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire GLOESNER, alors à Eupen le 23 juin 1978 Monsieur JONAS Hubert a fait donation dudit bien à Monsieur JONAS Walter Johann Joseph, époux de Madame CORMAN Maria José Philomène Hubertine Cornélie.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, Monsieur JONAS Hubert a vendu ledit à la Commune de Lontzen en date du 11 octobre 1999.

3. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 103 B, d'une superficie de douze mille sept cent trente-neuf mètres carrés (12.739 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Madame CORMANN Maria, Hubertine Josephine, épouse de Monsieur BAUM Adolf Joseph, pour l'avoir reçu aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire LILIEN, alors à Eupen, le 16 juin 1974.

Madame CORMANN Maria, prénommée, a vendu ledit bien à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par le Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3688 numéro 7.

4. Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 101 B, d'une superficie de douze mille cent nonante-quatre mètres carrés (12.194 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Madame CORMANN Maria Johanna, épouse de Monsieur SCHRÖDER Ralph, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par le notaire LILIEN, alors à Eupen, le 6 juin 1974.

Madame CORMANN Maria, prénommée, a vendu ledit bien à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3689 numéro 10.

5. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 39 A, d'une superficie de dix-huit mille sept cent soixante-quatre mètres carrés (18.764 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait Monsieur KLINKENBERG Ludwig Joseph et son épouse Madame KEUTGEN Maria Christine, selon les renseignements cadastraux.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire BODET, précité, les époux KLINKENBERG Ludwig-KEUTGEN Maria Christine ont fait donation de la nue-propriété dudit bien à leurs enfants Madame KLINKENBERG Maria Hubertine Elisabeth, Madame KLINKENBERG Maria Christina Helena et Monsieur KLINKENBERG Johann Joseph.

Madame KEUTGENS Maria Christine est décédée intestat le 28 mars 1944.

Monsieur KLINKENBERG Johann est décédé intestat le 9 mars 1949. Sa succession a été recueillie, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire XHAFLAIRE, de résidence à Eupen, en date du 2 mars 1944, par son épouse Madame SCHMETZ Marie Elise, pour un quart en pleine propriété, et pour le surplus par ses enfants Madame KLINKENBERG Maria Hubertine, Monsieur KLINKENBERG Felix Hubert Joseph et son épouse Madame KEUTGENS Maria, et Madame KLINKENBERG Adele Klementine.

Monsieur KLINKENBERG Ludwig est décédé intestat le 17 septembre 1953 et l'usufruit qu'il détenait sur ledit bien s'est éteint.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, alors à Eupen, en date du 6 décembre 1976, ledit bien a été attribué à Madame KLINKENBERG Maria Hubertina Elisabeth et Madame KLINKENBERG Maria Christina Helena, chacune pour une moitié en usufruit avec clause d'accroissement en faveur du survivant, et la nue-propriété à Monsieur KLINKENBERG Felix et son épouse Madame KEUTGENS Maria Hubertina.



Madame KLINKENBERG Maria Hubertina est décédée le 17 mai 1993 et sa succession comprenant ledit bien a été recueillie pour une moitié en usufruit par Madame KLINKENBERG Maria Christina Helena
Madame KLINKENBERG Maria Christina et les époux KLINKENBERG-KEUTGENS ont vendu ledit bien à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 2 novembre suivant, volume 3681 numéro 12.

6. Un pré situé en lieu-dit "Koeperich", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 24 A, d'une superficie de cinq mille deux cent trois mètres carrés (5.203 m²).

et **7.** : Un pré situé en lieu-dit "Koeperich", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 27, d'une superficie de deux mille trois cent cinquante-cinq mètres carrés (2.355 m²).

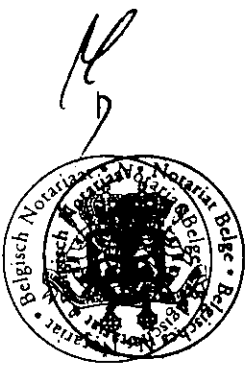
Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour les avoir acquises de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 23 janvier 2006, dépôt 248.
Auparavant et il y a plus de trente ans, les biens appartenaient à Monsieur SCHEEN Eduard, époux de Madame DE BECKER Katharina Maria, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire GLOESENER, alors à Eupen, le 26 avril 1967.
Aux termes d'un acte reçu par le notaire GLOESENER, précité, le 17 mars 1989, Monsieur SCHEEN Eduard a fait donation de la nue-propriété à son fils Monsieur SCHEEN Alfred Leonard, époux de Madame CORMANN Margareta.
Aux termes d'un acte reçu par le notaire GLOESENER, précité, le 28 décembre 1998, Monsieur SCHEEN Eduard a renoncé à l'usufruit qu'il détenait sur ledit bien.
Monsieur SCHEEN Alfred, alors plein propriétaire desdits biens, a vendu lesdites parcelles à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 2 novembre suivant, volume 3690 numéro 6.

8. Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 106 E, d'une superficie d'après cadastre de cinq mille deux cent trente-neuf mètres carrés (5.239 m²).

et **9.** : Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 104 C, d'une superficie d'après cadastre de douze mille six cent septante-huit mètres carrés (12.678 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour les avoir acquises de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 23 janvier 2006, dépôt 248.
Auparavant et il y a plus de trente ans, lesdits biens appartenaient à Monsieur ZIMMERMANN Carl Léo et son épouse Madame HANSEN Maria Katharina, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, de résidence à Eupen, en date du 10 janvier 1962.
Les époux ZIMMERMANN-HANSEN ont vendu lesdits biens à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 11 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 2 novembre suivant, volume 3689 numéro 9.

10. Un pré situé en lieu-dit "Koeperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 33 A, d'une superficie de quatre mille six cent vingt-sept mètres carrés (4.627 m²).



et **11**: Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 37 A, d'une superficie de huit cent quarante mètres carrés (840 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur KLINKENBERG Johann Joseph et son épouse Madame SCHMETZ Marie Elise, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire DE TIEGE le 17 décembre 1946.

Monsieur KLINKENBERG Johann est décédé intestat le 9 mars 1949. Sa succession a été recueillie en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire XHAFLAIRE, alors à Eupen, le 2 mars 1949, pour un quart en pleine propriété par son épouse survivante Madame SCHMETZ Marie Elise, et pour le surplus par ses enfants Monsieur KLINKENBERG Maria Hubertine, Monsieur KLINKENBERG Josef Albert, Monsieur KLINKENBERG Felix Hubert Joseph et son épouse Madame KEUGTENS Maria, et Madame KLINKENBERG Adèle.

Les époux KLINKENBERG-KÜTGEN ont acquis ledit bien pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, précité, en date du 6 décembre 1976.

Les époux KLINKENBERG-KÜTGEN ont vendu lesdits biens à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3674 numéro 13.

12. Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 105 A, d'une superficie de sept mille dix mètres carrés (7.010 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait Monsieur KLINKENBERG Ludwig Joseph et son épouse Madame KEUTGEN Maria Christine, selon les renseignements cadastraux.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire BODET, précité, les époux KLINKENBERG Ludwig-KEUTGEN Maria Christine ont fait donation de la nue-propriété dudit bien à leurs enfants Madame KLINKENBERG Maria Hubertine Elisabeth, Madame KLINKENBERG Maria Christina Helena et Monsieur KLINKENBERG Johann Joseph.

Madame KEUTGENS Maria Christine est décédée intestat le 28 mars 1944.

Monsieur KLINKENBERG Johann est décédé intestat le 9 mars 1949. Sa succession a été recueillie, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire XHAFLAIRE, alors à Eupen, le 2 mars 1944, par son épouse Madame SCHMETZ Marie Elise, pour un quart en pleine propriété, et pour le surplus par ses enfants Madame KLINKENBERG Maria Hubertine, Monsieur KLINKENBERG Felix Hubert Joseph et son épouse Madame KEUTGENS Maria, et Madame KLINKENBERG Adele Klementine.

Monsieur KLINKENBERG Ludwig est décédé intestat le 17 septembre 1953 et l'usufruit qu'il détenait sur ledit bien s'est éteint.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, alors à Eupen, le 6 décembre 1976, ledit bien a été attribué à Monsieur KLINKENBERG Felix et son épouse Madame KEUTGENS Maria Hubertina Klara.

Les époux KLINKENBERG-KEUTGENS ont vendu ledit bien à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3674 numéro 13.



- 13.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 48, d'une superficie de quatre mille quatre cent septante-deux mètres carrés (4.472 m²).
- 14.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 52, d'une superficie de trois mille deux cent quarante-huit mètres carrés (3.248 m²).
- 15.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 53, d'une superficie de mille six cent soixante-sept mètres carrés (1.667 m²).
- 16.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 49, d'une superficie de quatre mille six cent nonante-neuf mètres carrés (4.699 m²).
- 17.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 56 A, d'une superficie de deux mille trois cents mètres carrés (2.300 m²).
- 18.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 55 A, d'une superficie de douze mille sept cent septante-deux mètres carrés (12.772 m²).
- 19.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 44 B, d'une superficie de sept mille huit cent septante mètres carrés (7.870 m²).
- 28.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 58 A, d'une superficie de quatre mille neuf cent cinquante-trois mètres carrés (4.953 m²).
- et 32.** : Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 54 D, mais numéro 54 C selon titre, d'une superficie de onze mille cinq cent septante mètres carrés (11.570 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, les biens appartenaient à Monsieur WELING Carl Hubert et son épouse SCHEEN Catherina, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu XHAFLAIRE, alors à Eupen, le 14 décembre 1931.

Madame SCHEEN Catherina est décédée intestat le 22 janvier 1973. Sa succession a été recueillie pour la moitié en usufruit par son époux survivant Monsieur WELING Carl Hubert, et pour le surplus par ses quatre enfants.

Monsieur WELING Carl Hubert est décédé le 8 février 1973. Sa succession a été recueillie par en totalité par ses quatre enfants Madame WELING Maria Hubertine, épouse de Monsieur HERCOT Marcel, Madame WELING Edwig Maria Hubert, Madame WELING Elisabeth Maria Hubert, épouse de Monsieur WETZELS Jean Corneille, et Madame WELING Helene, épouse de Monsieur KOHL Helmuth Stephan.

Madame WELING Elisabeth est décédée intestat le 26 septembre 1975. Sa succession comprenant sa part dans ledit bien a été recueillie pour une moitié en usufruit par son épouse survivant Monsieur WETZELS Jean, et pour le surplus par ses enfants Messieurs WETZELS Jean Luc et Fernand.

Monsieur WETZELS Jean Corneille est décédé intestat le 26 mars 1976 et l'usufruit qu'il détenait sur sa part dans ledit bien s'est éteint.

Madame WELING Edwig est décédée le 29 novembre 1990. Sa succession comprenant sa part dans ledit bien a été recueillie par ses sœurs Mesdames WELING Maria et Helene pour un tiers chacune, et par ses deux neveux Messieurs WETZELS Jean Luc et Fernand pour un sixième chacun.



Les sœurs WELING Maria et Helene, et les consorts WETZELS Jean Luc et Fernand ont vendu ledit bien à la société REGISTER LOGISTIK aux termes d'un acte reçu par le notaire LILIEU, précité, le 30 juillet 1991.

La société REGISTER LOGISTIK a vendu lesdits biens à la commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par le notaire RIJCKAERT et le notaire LILIEU, précités, le 23 juin 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 25 juin suivant, volume 3639 numéro 30.

20. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 41, d'une superficie de six mille cent dix-huit mètres carrés (6.118 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur KOHL Johann Hubert Rudolf, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire LILIEU, de résidence à Eupen, en date du 6 septembre 1969.

Monsieur KOHL Johann a vendu ledit bien à la société REGISTER LOGISTIK aux termes d'un acte reçu par le notaire LILIEU, précité, le 29 juillet 1992.

La société REGISTER LOGISTIK a vendu ledit bien à la commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par le notaire RIJCKAERT et le notaire LILIEU, précités, le 23 juin 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 25 juin suivant, volume 3639 numéro 30.

21. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 42 A, d'une superficie de trente-sept mille trois cent septante-sept mètres carrés (37.377 m²).

et **22.** Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 51 D, d'une superficie de treize mille cinq cent six mètres carrés (13.506 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour les avoir acquises de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, lesdits biens appartenaient à Monsieur WETZELS Jean Cornelle Arnold, époux de Madame WELING Elisabeth Maria Hubert, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire GLOESNER, alors à Eupen, le 26 juin 1969. Madame WELING Elisabeth est décédée intestat le 26 septembre 1975.

Monsieur WETZELS Jean Cornelle est à son tour décédé intestat le 26 mars 1976. Leurs successions ont toutes deux été recueillies par leurs enfants Messieurs WETZELS Jean Luc et Fernand.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire FRANCOIS, de résidence à Welkenraedt en date du 6 novembre 1983, ladite parcelle a été attribuée à Monsieur WETZELS Fernand. Monsieur WETZELS Fernand a vendu lesdits biens à la société REGISTER LOGISTIK aux termes d'un acte reçu par le notaire LILIEU, le 29 juillet 1992.

La société REGISTER LOGISTIK a vendu lesdits biens à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par le notaire RIJCKAERT et le notaire LILIEU, précités, le 23 juin 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 25 juin suivant, volume 3639 numéro 30.

23. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 26 A, d'une superficie de trois mille huit cent cinquante-huit mètres carrés (3.858 m²).



et **24.** : Une pâture située en lieu-dit "In der wah", cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 106 D, d'une superficie de neuf cent soixante-quatre mètres carrés (9.644 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248. Auparavant et il y a plus de trente ans, lesdits biens appartenaient à Monsieur PITZ Hermann Josef Ferdinand et son épouse Madame BARTH Maria Josephina Rosa, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire LILIEN, alors à Eupen, le 31 octobre 1964.

Monsieur PITZ Hermann, prénommé, est décédé le 11 juin 1978. Sa succession a été recueillie, aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire LILIEN, précité, en date du 21 décembre 1963, pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit par son épouse survivante, et pour le reste par ses enfants : PITZ Guido Cornel, PITZ Gabriele Vornelia Jacqueline, PITZ Renate Maria Jacqueline, PITZ Vera Erna Erwin et PITZ Ralph Maria Helmut.

Les consorts PITZ et Madame BARTH ont vendu lesdits biens à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 5 novembre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 3 décembre suivant, volume 3696 numéro 17.

25. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 31 A, d'une superficie de cinq mille six cents mètres carrés (5.600 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant et il ya plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur JONAS Johann, époux de Madame CHANTRAINE Teresia, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire BODET, précité, le 6 février 1934.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire GLOESENER, précité, le 6 mai 1977, Monsieur JONAS Johann a fait donation dudit bien à ses enfants JONAS Peter Joseph Rudolf, JONAS Heinrich Joseph Johann, JONAS Joseph Erich et JONAS Therese Augusta Maria.

Aux termes d'un acte de partage reçu le même jour par le notaire GLOESENER, ledit bien a été attribué à Monsieur JONAS Peter et Monsieur JONAS Heinrich, chacun pour une moitié indivise.

Les consorts JONAS ont vendu ledit bien à la Commune de Lontzen, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3681 numéro 9.

26. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 29, d'une superficie de treize mille trois cent soixante-trois mètres carrés (13.363 m²).

et **27.** : Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 30, d'une superficie de treize mille cinq cent quatre-vingts mètres carrés (13.580 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour les avoir acquises de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.



Auparavant et il y a plus de trente ans, lesdits biens appartenait à Monsieur DOUM Hermann Hubert et son épouse Madame LOYENS Bertha Hubertina, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire XHAFLAIRE, de résidence à Eupen, le 15 mars 1949.

Monsieur DOUM Hermann est décédé le 11 septembre 1994 et sa succession comprenant ledit bien a été recueillie par son épouse survivante Madame LOYENS Bertha pour la totalité en usufruit, et par sa fille Madame DOUM Maria Elisabeth Hubertine, épouse de Monsieur FALKENBERG Paul.

Madame LOYENS Bertha et Madame DOUM Maria ont vendu lesdits biens à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 8 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 2 novembre suivant, volume 3682 numéro 15.

29. Un chemin situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 106/02, d'une superficie de huit mille neuf cent dix mètres carrés (8.910 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Le bien était la propriété de la Commune de Lontzen depuis plus de trente ans.

30. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 90 A, d'une superficie de vingt-cinq mille quatre cent quatre-vingt-trois mètres carrés (25.483 m²).

Le bien objet des présente est la propriété de la "SPI +" pour l'avoir acquis de Monsieur MEESEN Robert Auguste Corneille, né à Kettenis le 27 novembre 1948, époux de Madame GROTECLAES Josiane Marie Ghislaine, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 20 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 7 juin suivant, dépôt 2132.

Auparavant et il y a plus de trente ans, ledit bien était cadastré sous les numéros 88B, 90, 86 A, 87 A, 61 D, 91, 92.

En ce qui concerne les numéros 88 B, 90, 86 A, 87 A, 89 A et 61 D, Madame EVEN Maria, née à Herresbach le 25 avril 1910, en était propriétaire depuis plus de trente ans.

En ce qui concerne les numéros 91 et 92, Monsieur MEESEN Corneil Antoine et son épouse Madame EVEN Maria, en étaient propriétaires trentenaires pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, de résidence à Eupen, en date du 23 avril 1965.

Monsieur MEESEN Corneil est décédé intestat le 2 juin 1980 et sa succession a été recueillie en usufruit par son épouse survivante Madame EVEN Maria pour un sixième en usufruit et pour le surplus par ses cinq enfants Messieurs MEESEN Johann, Auguste, Marcel, Kornel et Robert.

Ledit bien a été attribué à Monsieur MEESEN Robert, prénommé, aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, précité, reçu en date du 21 juin 1982, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 26 juillet suivant, volume 2304 numéro 33.

31. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 23 M, d'une superficie de trois cent vingt-deux mètres carrés (322 m²), partie du numéro 23 H d'une superficie totale de deux mille deux cent quatorze mètres carrés (2.214 m²).

Le bien est la propriété de la "SPI +" pour l'avoir acquis de Monsieur VAN WISSEN Guido Leo, né à Eupen le 11 août 1965, époux de Madame FRANZ Viviane, aux termes d'un acte



reçu par Monsieur Guido BERNARD, précité, le 6 août 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 19 août suivant, dépôt 3058.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à Madame WINTGENS Irma Elise, épouse de Monsieur VAN WISSEN Joseph.

Madame WINTGENS Irma est décédée intestat le 17 juin 1991. Sa succession a été recueillie en usufruit par son époux survivant Monsieur VAN WISSEN Joseph et par ses deux enfants, Messieurs VAN WISSEN Guido et Roger chacun pour une moitié en nue-propriété.

Monsieur VAN WISSEN Guido, prénommé, est devenue propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire RIJCKAERT, à Eupen, le 18 mars 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 26 mars suivant, dépôt 01092, acte par lequel Monsieur VAN WISSEN Josef renonçait à son usufruit sur la succession de Madame WINTGENS Irma.

33. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 23 N, mais numéro 23 K selon titre, d'une superficie d'après cadastre de dix mille cent onze mètres carrés (10.111 m²).

Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à Madame WINTGENS Irma Elise, épouse de Monsieur VANWISSEN Joseph Hubert Guillaume, aux termes d'un acte reçu par le notaire DETIEGE, alors à Welkenraedt, le 4 mai 1964.

Madame WINTGENS Irma est décédée le 17 juin 1991. Sa succession a été recueillie par son époux survivant Monsieur VANWISSEN Joseph, prénommé, pour l'usufruit, et par ses enfants Monsieur VANWISSEN Guido Leo Mathieu Ghislain et VANWISSEN Roger Alphonse Ghislain.

Les conjoints VANWISSEN ont vendu ledit bien à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 15 octobre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 2 novembre suivant, volume 3683, numéro 20.

34. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 34, d'une superficie de trois mille quatre cent huit mètres carrés (3.408 m²).

35. Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 35, d'une superficie de quatorze mille vingt-sept mètres carrés (14.027 m²).

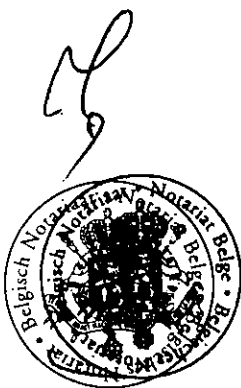
et **36.** : Un pré situé en lieu-dit "Koerperich", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 36, d'une superficie de dix mille deux cent quatre-vingt-huit mètres carrés (10.288 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la "SPI +" pour les avoir acquises de la société anonyme "POENSGEN et FILS", ayant son siège social à Lontzen, rue Drève Rouge 36, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 17 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 31 mai suivant, dépôt 2007.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, lesdits biens appartenait à Madame HEEREN Maria Elisabeth Antonia, épouse de Monsieur NIERWETBERG Guido pour les avoir acquis aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire LILIEN, alors à Eupen, le 7 mars 1966.

Monsieur NIERWETBERG Guido est décédé le 8 septembre 1978.

Madame HEEREN Maria est décédée intestat le 18 janvier 1991. Sa succession a été recueillie par ses héritiers légaux et réservataires, ses quatre enfants Monsieur HEEREN Gerhard, Monsieur HEEREN Klaus, Madame HEEREN Jörg et Monsieur HEEREN Rudi.



Monsieur HEEREN Rudi est décédé intestat le 11 mai 1993 et sa succession a été recueillie par ses deux enfants Messieurs HEEREN Florian et Maximilian, son épouse Madame ABRAHAM Dorothee Ingeborg ayant renoncé à ladite succession.

Les conjoints HEEREN ont vendu lesdites parcelles à la société anonyme "POENSGEN et FILS" aux termes d'un acte reçu par le notaire LILIEN, de résidence à Eupen, le 2 septembre 1994, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 6 septembre suivant, volume 3219 numéro 3.

37. Une emprise située en lieu-dit " Neutralstraat", rue Mitoyenne, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 59 N, d'une superficie de deux cent quatorze mètres carrés (214 m²), partie de la parcelle cadastrée 59 P comme garage et atelier d'une superficie de neuf mille septante-huit mètres carrés (9.078 m²).

Le bien objet des présentes est la propriété de la Société coopérative intercommunale pure Service Promotion Initiative en Province de Liège "SPI +", pour l'avoir acquis de la société anonyme "Etablissements Lucien MEESEN", dont le siège social est établi à Lontzen, rue Mitoyenne 914, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 28 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 7 juin suivant, dépôt 2135.

La société "Etablissements Lucien MEESEN" était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de d'apport, reçu par le notaire FRANCOIS, alors à Welkenraedt, le 12 décembre 1980, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 29 décembre 1980, volume 2216 numéro 18.

38. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 97 A, d'une superficie d'après cadastre de trois mille cent trente-cinq mètres carrés (3.135 m²).

Ladite parcelle est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquise de Monsieur MEESEN Robert Auguste Corneille, né à Lettenis le 27 novembre 1948, et son épouse Madame GROTECLAES Josiane Marie Ghislaine, née à Lontzen le 19 mars 1954, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 20 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 7 juin suivant, dépôt 2132.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur KÖTTGEN Hubert Johann et son épouse Madame CROTT Hubertine, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire TROUET, alors à Eupen, le 30 avril 1932, transcrit.

Monsieur KÖTTGEN Hubert, prénommée, est décédé intestat le 22 mai 1958.

Aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire TROUET, alors à Eupen, le 15 mai 1958, sa succession a été recueillie par son épouse Madame CROTT Hubertine, pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, et pour le surplus par ses cinq enfants Messieurs KÖTTGEN Friedrich, Richard et Hubert, et Mesdames KÖTTGEN Hedwig et Martha.

Les conjoints KÖTTGEN ont vendu ledit bien aux époux MEESEN-GROTECLAES aux termes d'un acte reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, alors à Eupen, le 2 novembre 1983, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 6 décembre suivant, volume 2394 numéro 12.

39. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, d'après cadastre section G, numéro 93 A, d'une superficie d'après cadastre de cinq mille cinq cent trois mètres carrés (5.503 m²).

Et **40.** Un pré situé en lieu-dit "In der Wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 94 A, d'une superficie de six mille septante-huit mètres carrés (6.078 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour les avoir acquises de Monsieur MEESEN Robert Auguste Corneille, né à Lettenis le 27 novembre 1948, et son épouse



Madame GROTECLAES Josiane Marie Ghislaine, née à Lontzen le 19 mars 1954, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 20 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 7 juin suivant, dépôt 2132.

Auparavant, et il y a plus de trente ans, lesdites parcelles appartenaient à Monsieur KLINKENBERG Lorenz Gregor.

Monsieur KLINKENBERG Lorenz est décédé le 12 décembre 1948. En vertu de son testament authentique reçu par le notaire TROUET, de résidence à Eupen en date du 26 novembre 1926, enregistré, sa succession comprenant lesdites parcelles a été recueillie par son épouse Madame BOFFENRATH pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, et par ses quatre enfants Monsieur KLINKENBERG Johann, et Mesdames KLINKENBERG Barbara, Franziska et Maria, pour le surplus.

Madame BOFFENRATH est décédée intestat le 9 mars 1952 et sa succession a été recueillie en totalité par ses quatre enfants prénommés.

Mesdames KLINKENBERG Franziska et Maria, et Monsieur KLINKENBERG Johann sont successivement décédés, de sorte que Madame KLINKENBERG est devenue seule propriétaire desdites parcelles.

Madame KLINKENBERG Barbara est décédée intestat le 26 janvier 1987 et sa succession a été recueillie par parts égales pour moitié par la branche maternelle et pour moitié par la branche paternelle.

Lesdites parcelles ont été vendues aux époux MEESEN-GROTECLAES aux termes d'un acte reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, précité, le 2 juillet 1987, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 27 août suivant, volume 2644 numéro 25.

41.: Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 96, d'une superficie de trois mille trois cent quarante-neuf mètres carrés (3.349 m²).

42. Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 98 A, d'une superficie de huit cent quatre-vingt-six mètres carrés (886 m²).

et **43.**: Un pré situé en lieu-dit "In der wah", cadastré suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent, d'après cadastre section G, numéro 95 A, d'une superficie d'après cadastre de six mille trois cent nonante-deux mètres carrés (6.392 m²).

Lesdites parcelles sont la propriété de la SPI + pour les avoir acquises de Monsieur MEESEN Robert Auguste Corneille, né à Lettenis le 27 novembre 1948, et son épouse Madame GROTECLAES Josiane Marie Ghislaine, née à Lontzen le 19 mars 1954, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 20 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 7 juin suivant, dépôt 2132.

Auparavant et il y a plus de trente ans, les biens appartenaient à Madame MEYER Martha, épouse de Monsieur KEUTGEN Mathias, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire BARNICH, le 22 décembre 1963, transcrit.

Madame MEYER Martha est décédée intestat le 5 novembre 1978 et sa succession comprenant lesdits biens a été recueillie par son époux survivant Monsieur KEUTGEN Mathias pour la moitié en usufruit, et par ses enfants Messieurs KEUTGEN Herbert et Pieter, et Madame KEUTGEN Marie-Louise, pour le surplus.

Monsieur KEUTGEN Mathias est décédé le 6 octobre 1984; l'usufruit qu'il détenait sur lesdits s'est éteint.

Les conjoints KEUTGEN ont vendu lesdits biens aux époux MEESEN-GROTECLAES aux termes d'un acte reçu par le notaire ROELANTS de STAPPERS, alors à Eupen le 13 février 1987, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 25 février suivant, volume 2609 numéro 15.

44. Un terrain situé en lieu-dit « Neutralstraat », cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section G, numéro 59 R, mais numéro 59 H suivant titre, d'une superficie d'après cadastre de deux mille vingt-sept mètres carrés (2.027 m²).





Le bien est la propriété de la SPI + pour l'avoir acquis de la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 2 décembre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 23 janvier 2006, dépôt 248.

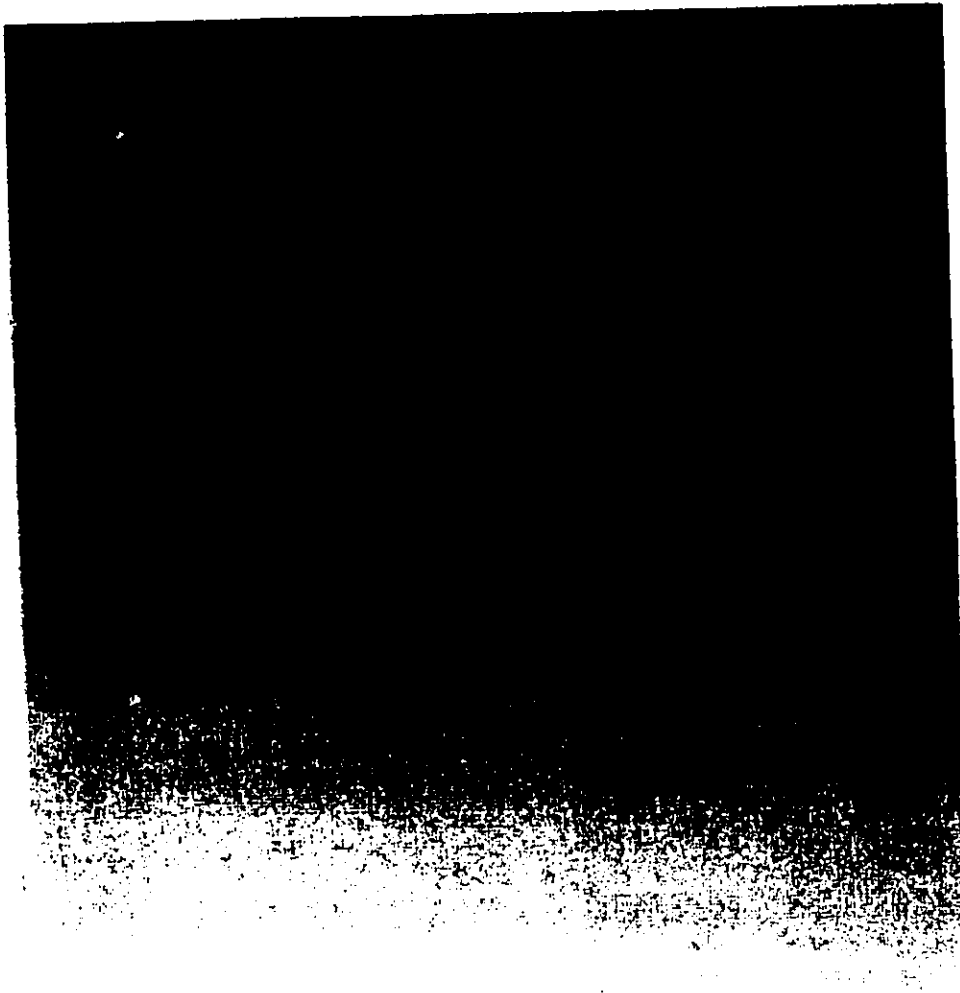
Auparavant, et il y a plus de trente ans, selon les indications cadastrales, le bien appartenait au CPAS d'Eupen.

Le CPAS d'Eupen a vendu ledit bien à Monsieur MEESEN Lucien Marie Joseph et son épouse Madame FISCHER Josée Anne Marie Hubertine, aux termes d'un acte reçu par le notaire GLOESENER, précité, le 28 mai 1973.

Les époux MEESEN-FISCHER ont cédé ledit bien à la SPRL MEESEN aux termes d'un acte reçu par le notaire FRANCOIS, précité, le 12 décembre 1980.

La SPRL MEESEN a vendu ledit bien à la Commune de Lontzen aux termes d'un acte reçu par Monsieur Guido BRAGARD, précité, le 5 novembre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Malmédy le 8 novembre suivant, volume 3693 numéro 2.





Service Promotion Initiatives
En Province de Liège
rue Verbois, 11 4000 Liège



Architectes, Urbanistes et Paysagistes Associes sprl

81.RUE DU CENTRE B4800 VERVIERS
TEL 087/ 22 89 88 FAX 087/22 65 33
Internet : www.aupa.be e-mail : mail@aupa.be



Marc Jortay

ARCHITECTE E N S.A.A V - La Cambre-Bruxelles -
LICENCIE SPECIAL EN URSANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
U.L B -Bruxelles-

2. Paysage –Intégration paysagère et visuelle

"Permettre, de manière cohérente, l'intégration de la zone dans le paysage actuel par l'aménagement d'un périmètre d'isolement là où les vues sont les plus gênantes"

"Imposer la plantation d'arbres à hautes tiges d'essences locales dans le cadre de l'aménagement des dispositifs d'isolement lorsque cela est nécessaire"

"Respecter la topographie locale afin d'intégrer au mieux le projet au relief"

"Restructurer l'espace public de la RN67 par la plantation d'un alignement d'arbres pour atténuer son caractère routier et lui donner une image positive d'entrée d'agglomérations".

"Aménager le réseau des cheminements doux qui passe à l'arrière des entreprises en cheminement paysager non perturbant pour les modes de circulation doux"



Mesures d'isolement de la zone : Zone d'isolement

Les zones d'isolement auront une largeur de 10 mètres et feront partie intégrante du domaine privé des zones d'activité économique mixte et industrielle. Le but de ces zones étant de créer des écrans visuels, elles devront être suffisamment denses afin d'empêcher les vues sur la zone d'activité.

L'aménagement de ces zones participera à la structuration paysagère du site et assurera un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat et aux campagnes avoisinantes.

Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

Cette bande végétale sera plantée d'une haie constituée d'un taillis sous futaie : alignements de peupliers euraméricains à l'échelle de bâtiments industriels, complété par une plantation en sous-étage d'une végétation d'accompagnement tel que sureaux, divers saules, aubépines, etc.

Seules les zones d'isolement imposées par le AGW seront prévues au plan des options. Les zones d'isolement se situeront donc le long de la Rue de Gemereth et de la rue de Raboterath. Ailleurs des plantations seront imposées dans les zones de recul afin de créer des écrans visuels ou des aménagements paysagers si nécessaire (Baelen notamment).

Les détails de l'aménagement de ces zones et le phasage de leur réalisation sont exposés au chapitre 6.3. "Recommandations particulières – Zones non bâties (B.4. et B.5.)".

Zones de pré-verdissement à mettre en œuvre

Les zones d'isolement (zones B.4.) situées sur les communes de Lontzen et Eupen devront faire l'objet d'un pré-verdissement afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible ainsi que de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises.

Zone de recul plantée (Mesure d'isolement)

Les zones de recul plantées (B.5) seront aménagées dans les zones de recul des entreprises et feront partie intégrante du domaine privé. Le but de ces zones étant de créer des écrans visuels, elles devront être suffisamment denses afin d'empêcher les vues sur la zone d'activité.

L'aménagement de ces zones participera à la structuration paysagère du site et assurera un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat et aux campagnes avoisinantes.

Cette bande végétale sera plantée d'une haie constituée d'un taillis sous futaie : alignements de peupliers euraméricains à l'échelle de bâtiments industriels, complété par une plantation en sous-étage d'une végétation d'accompagnement tel que sureaux, divers saules, aubépines, etc. Les zones de recul plantées ne font pas partie du préverdissement et doivent être mises en place par le nouveau propriétaire dans les 3 ans après avoir acquis la parcelle, afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible et de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles générées par l'implantation des entreprises.

Modification du relief

Une des objectifs principaux d'aménagement est d'implanter les voiries et les bâtiments en adéquation avec la topographie locale afin de les intégrer au mieux au relief et d'éviter les remblais et les déblais excessifs. Afin de renforcer l'intégration dans le paysage de la zone, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même de la zone.





Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

5. Urbanisme et architecture – Type d'activités et espace public

*"Aménager les espaces publics de manière à donner une image positive à la zone"
"Améliorer l'intégration des enseignes et des dispositifs publicitaires dans le paysage de la zone"*

Espaces publics et espaces privés

La destination précise et les aménagements concrets des espaces publics et des espaces privés non bâtis sont exposés dans les recommandations particulières pour chaque sous-zone définie par le plan des options d'aménagement.

Le principe général qui a guidé ces recommandations est de structurer et de caractériser les espaces publics ainsi que les zones longeant ces espaces afin de recréer un paysage cohérent et de donner une image de qualité à la zone. Derrière ces espaces, plus de liberté sera accordée aux entreprises avec toutefois des prescriptions en terme de densité d'espaces de stockage et de dépôt, d'occupation du sol, de respect de la topographie..



[Handwritten signature]



Enseignes et dispositifs publicitaires

Les dispositifs publicitaires quels qu'ils soient ne peuvent causer aucune gêne aux usagers de la voie publique, ni aux occupants des zones d'habitat environnantes. Ils ne peuvent soit par manque d'échelle, soit par prolifération excessive, devenir prépondérants par rapport aux aménagements paysagers et au caractère d'ensemble du site qui doit être préservé.

La seule publicité admise au moyen de panneaux fixés au sol, sur le domaine privé et à l'entrée de l'entreprise, est celle se rapportant exclusivement à l'activité exercée par cette entreprise. Ces panneaux ne peuvent en aucun cas dépasser sur le domaine public.

Les formes des enseignes, lettres et graphisme seront simples, les couleurs seront calmes, l'ensemble s'accordant avec le caractère environnant du site.

Mobilier urbain et signalétique

Toute demande de permis relative à la mise en œuvre, par phase, de la zone devra comprendre un projet de mobilier urbain et de signalétique en cohérence avec la philosophie d'aménagement du site.

Plusieurs espaces d'information seront aménagés aux différentes entrées dans la zone. Ces espaces d'information comprendront une zone de stationnement et un plan schématique de la zone. Le plan schématique indiquera le tracé et le nom des différentes rues de la zone. En aucun cas, ce plan ne mentionnera le nom des entreprises.



6.3. Recommandations particulières

A. Zone à bâtir

A.1. ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES

Environnement et ses caractéristiques humaines

Intégration

- Il est primordial de veiller à l'intégration paysagère de l'ensemble du site par rapport à l'environnement de la zone.
- Dès lors, toute construction devra être réalisée de manière à s'intégrer au site, notamment en respectant les lignes de force du paysage et en préservant le caractère architectural d'ensemble des constructions avoisinantes comprises dans la zone.
- Toutes les faces des bâtiments destinées à rester apparentes et visibles depuis l'espace public, même temporairement, devront être traitées avec un soin égal.
- Hormis les travaux d'entretien normal, toute modification visuelle sensible d'une façade visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services communaux.
- Les limites parcellaires internes des zones d'extension seront traitées en haies vives ou en clôtures de treillis métallique.

Réduction des nuisances

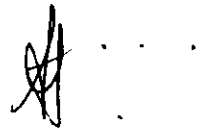
- Les mesures nécessaires pour réduire toute nuisance sonore ou olfactive seront mises en place aux différents stades d'équipement, de fonctionnement et de réhabilitation de la zone.
- Au stade de fonctionnement, afin d'éviter les rejets polluants ou malodorants dans l'atmosphère, la pose de filtres aux points d'émission sera obligatoire.
- Les zones de recul obligatoires telle que reprises sur le plan annexé devront être respectées. Elles ont pour but, notamment, de prévenir les nuisances sonores par l'implantation des bâtiments. Près des habitations des zones de recul doivent être obligatoirement plantées (B.5)
- Les fronts de bâtisse obligatoire tels que repris sur le plan annexé devront être respectés. Ils ont pour but, notamment, de prévenir des nuisances sonores par l'implantation des bâtiments.

Stockage et dépôts

- Le stockage de produits liquides et dangereux ou des déchets d'emballage de ces produits sera interdit à l'extérieur des bâtiments.
- Les bâtiments de stockage des produits liquides et dangereux devront être aménagés de telle sorte d'éviter tout risque d'écoulement accidentel sur le sol, pouvant entraîner des pollutions irréversibles des sols, des nappes phréatiques et des eaux de surface.
- Les spécifications des revêtements de sol et des bassins de rétention feront l'objet d'un point particulier lors de la demande de permis d'environnement.
- Dans le périmètre de la zone, les dépôts de mitraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition ou de tout autre type de déchets seront acceptés pour autant qu'ils soient situés dans une zone aménagée par la SPI+ pour accueillir ce type d'activité Cette zone nécessitera un périmètre d'isolement sur son pourtour. Cette mesure est d'application pour la zone d'activité économique dans son ensemble.

Dans tous les cas, les ressources techniques les plus adéquates sont mises en œuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.





L'éclairage éventuel des abords se fera par réseau de distribution souterrain. Il en sera de même pour les raccordements électriques des bâtiments.

L'égouttage sera séparatif et conforme à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance de permis.

Les activités implantées dans la zone devront, le cas échéant, être équipées pour le traitement des eaux usées industrielles d'une station d'épuration conforme aux normes exigées en la matière par les législations en vigueur au moment de la délivrance des permis.

L'évacuation des eaux épurées ainsi générées se fera via le réseau de collecte des eaux pluviales. Le bon raccordement aux canalisations constituant le réseau d'égouttage séparatif devra également être vérifié par les institutions concernées (Commune et AIDE) afin d'éviter tout risque de mélange, de fuite et donc de pollution.

Publicités et panneaux

Les dispositions des articles 431 à 442 du CWATUP liés au règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité sont d'application.

Dans le cas présent, il est précisé:

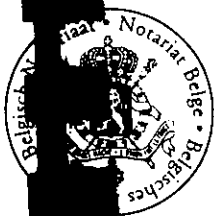
- que les emplacements destinés à recevoir ces dispositifs sur les bâtiments doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme. Les publicités proprement dites ne peuvent en aucun cas déborder des emplacements prévus aux permis;
- les enseignes extérieures placées à plat contre la façade sont composées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade. Celle-ci reste perceptible aux travers de l'enseigne;
- un seul panneau plein peut être toléré pour autant que celui-ci ne masque aucun élément digne d'intérêt; qu'il soit en retrait par rapport au nu de la façade que la teinte du panneau soit la même que la façade;
- l'éclairage des enseignes n'est pas animé.

Urbanisme et architecture

Les différents bâtiments et espaces sont destinés aux activités industrielles. Il s'agit essentiellement de constructions de grandes dimensions. En principe, la construction de bâtiments destinés au logement n'est pas admise. Toutefois, si la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige, le logement de l'exploitant ou d'un membre du personnel de sécurité peut être admis. Ce logement doit toutefois être intégré aux volumes du bâtiment professionnel ou de ses bureaux et adopter le même style architectural.

Cette zone peut encore accueillir les équipements (notamment parkings) nécessaires aux fonctions visées à l'alinéa précédent.

Les constructions sont implantées en respectant un retrait d'au minimum 8 m de la voirie. Un espace non bâti de minimum 6 m est également à respecter depuis la limite parcellaire jusqu'au bâtiment.



Sprt A.U.P.A

Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprt

Architecture générale

- L'architecture des bâtiments sera simple et de type fonctionnel, en évitant toutefois la banalisation et en étant guidée par un souci d'intégration.
- Les bâtiments peuvent être érigés en un ou plusieurs volumes par la disposition ou l'imbrication de formes simples. Toutefois, ils doivent obligatoirement conserver une grande unité d'aspect.
- Les reculs obligatoires tels que repris sur le plan annexé devront être respectés. Ils ont pour but de structurer l'espace public, de jouer le rôle de clôtures et de prévenir des nuisances sonores par l'implantation des bâtiments en des endroits stratégiques.
- Les installations telles que réservoirs à combustible, bonbonnes, citernes à gaz liquide, ... sont autorisées à condition de les intégrer dans les bâtiments.

Matériaux et coloris

Les matériaux de façade doivent être uniformément mis en œuvre, de tonalité sobre et mate. De plus, un même volume ne devrait pas comporter plus de 2 matériaux différents

Les matériaux qui pourraient être recommandés sont les suivants :

- les maçonneries en moellons de pierre naturelle régionale;
- le parement de petit granit;
- les maçonneries de type rugueux dans les tonalités unies blanche, jaune, ocre, rouge, brun ou gris-noir. Les briques de tonalité blanche et jaune, de même les briques rustiques ou nuancées ainsi que le panachage de briques de couleur différente ne sont pas recommandés;
- le béton brut;
- le bois en revêtement;
- l'acier corten;
- les bardages en zinc naturel ou prépatiné couleur gris foncé mat pour autant que ce même matériau soit utilisé en toiture;
- les bardages en ardoises naturelles ou artificielles couleur anthracite pour autant que ce même matériau soit utilisé en toiture;
- le bardage métallique dans une expression d'architecture contemporaine. Le choix d'une teinte sombre (gris foncé, ...) ou s'approchant des tonalités naturelles (gris aluminium) est imposé, les couleurs vives ne sont pas recommandées;
- le verre (panneaux architectoniques) dans une expression d'architecture contemporaine;

La toiture d'un même volume doit être réalisée dans un seul matériau uniformément mis en œuvre. Les toitures à versant ou cintrées seront de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite. Pour les toitures en plateforme, la couleur verte peut également être acceptée.

Les matériaux de toitures recommandés sont :

- les toitures en plateforme végétalisée ;
- le zinc naturel ou prépatiné anthracite ;
- l'ardoise ou la tuile de couleur anthracite

Modification du niveau naturel

- Une des objectifs principaux est d'implanter les voiries et les bâtiments en adéquation avec la topographie locale afin de les intégrer au mieux au relief et d'éviter les remblais et les déblais excessifs.
- Toutes modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir seront sujettes à autorisation et devront être indiquées dans les plans de construction. Il faudra veiller à ce que les reliefs ainsi créés soient modérés, propices à



Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.

- Seule les modifications du relief servant à l'implantation des bâtiments seront autorisées.
- Les talus réalisés auront une pente maximum de 45° et seront aménagés par des plantations. Seul l'usage d'espèces indigènes et locales sera autorisé.
- Lors des éventuels déblaiements, la terre arable sera conservée sur le site et utilisée pour l'aménagement des abords ou des zones tampon, en veillant à ce que les reliefs ainsi créés soient modérés, propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.

Volumétrie

Tout volume bâti doit avoir une hauteur totale ne dépassant pas 12 m à la façade avant du bâtiment par rapport au niveau naturel du terrain.

Le bâtiment comporte une toiture à deux versants (pente entre 30° et 40°) ou courbe sur une superficie égale au minimum au 1/3 de la superficie totale bâtie. L'impact de la toiture plate pourrait être limité par un système judicieux et bien équilibré de toiture afin d'apporter un enrichissement des volumes qui briserait la banalité de la toiture plate et afin d'atténuer l'impact visuel du projet. Le parti architectural des façades doit être aussi simple que possible en évitant la multiplication inconsidérée des matériaux différents et inadaptés.

Dans le même ordre d'idée, la partie de toiture à versants peut être remplacée par une toiture cintrée dont la tangente à la naissance de l'arc est comprise entre 20° et 35°.

A2. ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES *R1.6.

Les recommandations énoncées pour la zone destinée aux activités économiques industrielles sont d'application pour la zone d'activité économique industrielle *R.1.6. Les recommandations qui suivent complètent celles-ci et sont spécifiques à la zone.

Urbanisme et architecture

La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises.

La prescription supplémentaire suivante est d'application dans les zones d'activité économique industrielles repérées *R1.6 inscrites au plan de secteur :

"Seules les entreprises dont l'acheminement des matières premières ou des produits finis se fait par le rail peuvent être autorisées à s'établir dans cette zone d'activité économique; il peut néanmoins être dérogé à cette prescription lorsque plus aucune zone inscrite par le présent arrêté ne dispose de superficies disponibles pour l'accueil des nouvelles implantations".

A3. ZONE D'ACTIVITÉ ECONOMIQUE MIXTE

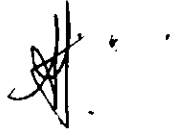
Les recommandations énoncées pour la zone destinée aux activités économiques industrielles sont d'application pour la zone d'activité économique mixte. Les recommandations qui suivent complètent celles-ci et sont spécifiques à la zone.

Urbanisme et architecture

Les différents bâtiments et espaces sont destinés aux activités d'artisanat, de distribution, de recherche, de petites industries et de services (publics ou privés), en ce compris les activités commerciales. Les logements peuvent être admis accessoirement.



Handwritten number 94



Sprl A.U.P.A

Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

Volumétrie

Tout volume bâti doit avoir une hauteur totale ne dépassant pas 10 m à la façade avant du bâtiment par rapport au niveau naturel du terrain.

A4. ZONE D'ACTIVITÉ ECONOMIQUE MIXTE *R1.1.

Les recommandations énoncées pour la zone destinée aux activités économiques industrielles sont d'application pour la zone d'activité économique mixte *R1.1. Les recommandations qui suivent complètent celles-ci et sont spécifiques à la zone.

Urbanisme et architecture

Les différents bâtiments et espaces sont destinés aux activités d'artisanat, de distribution, de recherche, de petites industries et de services (publics ou privés). Les logements peuvent être admis accessoirement.

La prescription supplémentaire *R1.1 :

"Les commerces de détails et les services à la population ne sont pas autorisés à s'établir dans la zone d'activité économique, sauf s'ils constituent des services auxiliaires aux activités autorisées".

Volumétrie

Tout volume bâti doit avoir une hauteur totale ne dépassant pas 10 m à la façade avant du bâtiment par rapport au niveau naturel du terrain.

A5. ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE SPECIFIQUE DE GRANDE DISTRIBUTION

Les recommandations énoncées pour la zone destinée aux activités économiques industrielles sont d'application pour la zone d'activité économique spécifique de grande distribution. Les recommandations qui suivent complètent celles-ci et sont spécifiques à la zone.

Stockage et dépôts

Contrairement à la zone d'activité économique industrielle, les bâtiments de stockage des produits liquides et dangereux ne seront pas autorisés, même dans le cas où ils sont accompagnés de mesures préventives.

Urbanisme et architecture

Les différents bâtiments et espaces sont destinés exclusivement aux activités de grande distribution. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises. Ces zones comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement. (voir zone B4)

E. Zones non bâtie

Les espaces libres (voiries, accotement, zone de stationnement, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire, mais ils seront organisés de manière à créer des lieux agréables, sécurisants et accueillants, en harmonie avec le domaine bâti. L'objectif principal est d'aménager ces espaces en correspondance avec le contexte du site afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les cheminements réservés aux piétons seront établis, soit parallèlement à d'autres voiries, soit indépendamment de celles-ci. Ils devront permettre aux piétons de traverser le site en tous sens, leur assurant confort et sécurité.



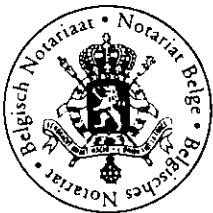
Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

Les voiries destinées au trafic des voitures et des camions devront permettre de s'insérer dans le flux de circulations périphériques sans créer de nouveaux points de conflits.

L'exécution des voiries comprend tous les équipements relatifs à l'installation, au raccordement ou au déplacement des différents réseaux de services publics.

Les voiries se distinguent par leur gabarit et leur aménagement de manière à faire apparaître une hiérarchie précise. On distingue les voiries principales (la N 67 -- les voie d'accès -- les voies de distributions locales) avec accotements et les voiries secondaires (voie pour cheminement lent).

Les zones d'isolement devront faire l'objet d'un pré-verdissement afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible et de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises.



Sprl A.U.P.A.
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

B.4. PERIMETRE D'ISOLEMENT

Une zone d'isolement sera présente sur la commune d'Eupen entre la zone d'activité économique mixte de Gemereth et les zones d'habitat à caractère rural. Cette zone d'isolement aura une largeur de 10 m.

Il existe une possibilité d'accorder une dérogation pour cette zone d'isolement en fonction de l'utilisation de cet espace par des activités économiques pré-existantes à la mise en œuvre de la zone.

Le long de la rue « Gemereth » à Lommerich une partie de la zone d'activité économique a été séparée du reste de la zone par la zone d'isolement existante. Aucune activité économique ne peut plus s'implanter dans cet espace.

Une zone d'isolement sera présente sur la commune de Lontzen entre la zone d'activité économique mixte de Herbsthalerbaum et la zone habitat et la zone d'habitat à caractère rural. Cette zone d'isolement aura une largeur de 10 m.

Environnement

Les zones de pré-verdissement sont définies afin de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises. Ces zones correspondent à des zones d'isolement, compris sur le domaine privé.

La zone est destinée aux espaces verts d'isolement établis sur le domaine privé en bordure de différentes zones d'activité économique et ayant un rôle paysager et écologique.

Les zones d'isolement et les zones de recul plantées seront présentes dans plusieurs parties tel que précisé sur le plan d'options d'aménagement. Le but de ces zones étant de créer des écrans visuels, elles doivent être suffisamment denses afin d'empêcher les perceptions sur la zone d'activité.

Paysage

Après la limite du domaine public, un écran arboré sera réalisé. La largeur des écrans arborés sera de 10 m. Pour obtenir une bonne protection visuelle, l'écran sera composé au minimum de quatre lignes : deux lignes extérieures arbustives et deux lignes centrales arborées. Les essences persistantes et marcescentes (qui perdent leurs feuilles mortes à la repousse des jeunes feuilles) seront privilégiées.

Pour protéger et camoufler efficacement un bâtiment, il conviendra d'éviter les alignements d'arbres réguliers qui soulignent la construction au lieu de la faire disparaître. La hauteur des arbres dans cette zone n'est pas limitée.





B.5. ZONE DE REcul PLANTEE

Les zones de recul plantées seront aménagées dans les zones de recul des entreprises et feront partie intégrante du domaine privé. Le but de ces zones étant de créer des écrans visuels, elles devront être suffisamment denses afin d'empêcher les vues sur la zone d'activité.

L'aménagement de ces zones participera à la structuration paysagère du site et assurera un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat et aux campagnes avoisinantes.

Cette bande végétale sera plantée d'une haie constituée d'un taillis sous futaie : alignements de peupliers euraméricains à l'échelle de bâtiments industriels, complété par une plantation en sous-étage d'une végétation d'accompagnement tel que sureaux, divers saules, aubépines, etc. Les zones de recul plantées ne font pas partie du préverdissement et doivent être mises en place par le nouveau propriétaire dans les 3 ans après avoir acquis la parcelle, afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible et de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles générées par l'implantation des entreprises.

B.6. ZONE DE REcul

Il s'agit d'une zone non aedificandi située sur tout le pourtour de la parcelle d'une entreprise. Elle a une largeur de 10 m par rapport à la voirie publique et de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

A front du domaine public, elle est destinée à la réalisation des accès aux bâtiments ou aux parkings.

Toute construction est interdite sur cette zone. Toutefois, elle peut accueillir des aménagements tels que murets, haies, plantations.

Les balcons, loggias et autres saillies pratiquées dans un volume principal peuvent empiéter dans cette zone sur une profondeur de 1,50 m.

La zone de recul ne sera pas clôturée et sera principalement arborée ou verdurisée.

Les réculs obligatoires comprennent les zones d'isolement et ne commencent pas au-delà.

6.4. Recommandations pour les abords de la zone

Les objectifs en terme d'environnement et de paysage énoncés ci-dessus sont également valables pour la zone d'activité économique voisine.

Les abords des entreprises présentes dans la zone d'activité économique devront être aménagés en zones verdurisées (plantation d'arbres et arbustes). L'aménagement de ces zones participerait à la restructuration paysagère du site par sa continuité et assurerait un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat. Une attention particulière sera portée aux arrières des entreprises situées en bordure de zone. Cette disposition renforcera également le maillage écologique de la zone en créant une série de niches ou de refuges pour une faune diversifiée.

La création de ces zones est nécessaire afin de contribuer à renforcer l'intégration dans le paysage de la zone. Dans le même esprit, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même des propriétés privées.



Handwritten initials or signature at the bottom right of the page.

Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

De plus, dans le périmètre de la ZAE, les dépôts de mitraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition ou de tout autre type de déchets seront acceptés pour autant qu'ils soient situés dans une zone aménagée par la SPI+ pour accueillir ce type d'activité Cette zone nécessitera un périmètre d'isolement sur son pourtour.
Cette mesure sera d'application pour la zone d'activité économique dans son ensemble.



7. MESURES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DURABLE

D'après la circulaire ministérielle du 29/01/04 précisant le contenu du CCUE :

« Il peut être établi une note relative à certaines mesures spécifiques liées à la nature du site, à son environnement ou à l'activité développée, qui promotionne des mesures particulièrement favorables à l'environnement naturel, bâti et humain. »

7.1. Introduction

Le développement durable est à l'agenda, tant au niveau des politiques et des citoyens que des entreprises. Le terme est apparu pour la première fois dans le Rapport Brundtland en 1987 et y est défini comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

Est apparu ensuite le modèle à trois dimensions ou « triple bottom line » définissant les objectifs du développement durable comme un équilibre entre trois dimensions :

- Environnement : protection de l'environnement et utilisation rationnelle des ressources.
- Economie : maintenance d'une stabilité et d'une vitalité économique.
- Sociétal : progrès social reconnaissant les besoins de chacun.

Enfin, le développement durable repose sur quelques principes directeurs, particulièrement applicables dans les domaines de l'aménagement du territoire et de la gestion d'entreprise :

- Double équité (combinaison du long terme et du court terme, équité intra- et inter-générationnelle) ;
- Intégration (intégration à tous les niveaux des trois dimensions) ;
- Prévention et précaution (gestion des risques) ;
- Participation (participation des groupes d'intérêt clés).

Les mesures développées ci-dessous constituent plusieurs pistes de réflexions pour les gestionnaires de la zone et pour les entreprises qui s'y installeront. Il s'agit de recommandations pour une gestion à long terme du site, basée sur les principes du développement durable. Les sujets abordés sont la gestion durable des ZAE et des entreprises, l'écoconstruction, la mobilité et la réhabilitation de la zone.

7.2. La gestion environnementale et durable des zones d'activités économiques

La mise en place d'une gestion durable d'une zone d'activité économique, c'est essayer d'atteindre trois objectifs :

- Economique : assurer le succès commercial de la ZAE et favoriser le développement des activités implantées ;
- Environnemental : limiter l'impact de l'aménagement de la ZAE et aider les entreprises à en faire de même ;
- Social : Faciliter l'accès à l'emploi pour tous, améliorer les conditions de travail et favoriser les retombées positives sur le territoire.

Cela doit être réalisé avec les acteurs du terrain, dans une double approche : la gestion de la ZAE et la gestion collective des entreprises.



A

Sprit A.U.P.A

Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprit

Les trois composantes doivent être présentes dès la conception du projet. Elles concernent également toutes les phases suivantes de sa mise en œuvre : l'aménagement, la gestion et l'animation.

Travailler à la démarche de gestion durable dès l'entame des réflexions garantit la cohérence, l'implication et la mobilisation des entreprises.

La mise en place d'une gestion durable permet également aux différents acteurs concernés de s'impliquer dans l'amélioration de l'environnement général, de développer de nouveaux partenariats entre le secteur public et les entreprises.

Enfin une telle gestion assure la pérennité des investissements réalisés pour la ZAE et minimise ainsi les coûts de réhabilitation.

7.3. La gestion durable des entreprises

Le développement durable pour l'entreprise, c'est tout d'abord reconnaître que cette dernière n'opère pas dans le vide, mais bien dans un réseau de groupes d'intérêt ou « stakeholders », définis comme toute entité pouvant être impactée par ou avoir un impact sur les activités d'une organisation. Il convient de les respecter et de prendre ses responsabilités vis-à-vis d'eux. Les stakeholders sont nombreux et vont des employés passés, actuels, et futurs, au management, en passant par l'environnement, les autorités, les voisins et bien d'autres encore.

Le développement durable à l'échelle des entreprises c'est ensuite reconnaître que ces groupes d'intérêt sont de mieux en mieux représentés et engagés, et ont des attentes qui évoluent par rapport aux entreprises. Ils sont demandeurs de transparence, de respect, de valeurs. Les consommateurs notamment sont de plus en plus sensibles à la responsabilité sociale des entreprises.

Le développement durable, c'est aussi reconnaître que le succès d'une entreprise ne se mesure pas uniquement sur le court terme en termes financiers mais bien sur le long terme et dans les trois dimensions (économie, environnement, social). Le développement durable peut donc se définir comme un processus par lequel l'entreprise va identifier et intégrer les attentes actuelles et futures de ses groupes d'intérêt clé, et ce dans les trois dimensions, afin de créer de la valeur à long-terme pour ses stakeholders. On passe donc du « shareholder » management au « stakeholder management ».

Le développement durable implique un autre modèle d'entreprise, plus ouvert (aux stakeholders et aux trois dimensions) et plus focalisé sur le long-terme, sur des aspects plus qualitatifs, et plus transparent. Pour l'entreprise, c'est un processus qui part d'une vision et d'une stratégie claires qui se traduisent en actions et en rapportage dans toutes les dimensions. Les stakeholders sont quant à eux inclus/consultés à chaque étape.

C'est un processus complexe et systématique. Il est de plus dynamique car les stakeholders peuvent varier au cours du temps et leurs attentes peuvent évoluer également. C'est un processus d'amélioration continue dans lequel sont intégrés les stakeholders clé et leurs attentes, qu'il convient de traduire dans le langage et l'objectif de l'entreprise.

7.4. Ecoconstruction

L'architecture écologique ou à haute qualité environnementale vise à réaliser des bâtiments sains, utilisant des matériaux naturels et gérant rationnellement l'énergie. Au-delà du choix des matériaux, c'est le projet dans son ensemble qui recherche un impact minimal sur



b P



Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

environnement. L'écoconstruction considère ainsi le bâtiment et ses matériaux dans toute leur durée de vie (origine des matériaux, incidences écologiques liées au processus de fabrication, gestion en fin de vie).

Lors de la conception des bâtiments industriels, ou lors de la rénovation de bâtiments existants, plusieurs critères de haute qualité environnementale peuvent être choisis. La liste ci-dessous constitue autant de piste de réflexions pour l'entrepreneur ou le concepteur :

- Utiliser des matériaux naturels et renouvelables en tant qu'éléments de construction (le bois labellisé FSC, par exemple) ou en tant que matières et veiller à une mise en œuvre et à un traitement adaptés.
- Utiliser des produits (produits de protection du bois, peintures, etc.) peu nocifs pour l'environnement.
- Veiller à une isolation optimale des bâtiments pour éviter les pertes d'énergie inutiles.
- Privilégier l'éclairage naturel des bâtiments et prévoir un éclairage à basse consommation d'énergie.
- Concevoir une toiture végétalisée permettant une régulation de la température à l'intérieur des bâtiments.
- Utiliser des sources d'énergie renouvelable pour les systèmes de chauffage des bâtiments et de production d'eau chaude (récupération de la chaleur liée au processus industriel, pompes géothermiques, panneaux solaires, chaudière à bois, etc.)...

7.5. Mobilité durable

Pour atteindre les objectifs d'une mobilité durable, les plans de transport d'entreprise constituent un des nombreux moyens. Il s'agit ici de développer des mesures pour la gestion des déplacements des personnels, des visiteurs et des marchandises générés par l'entreprise dans une démarche d'ensemble (par rapport au zoning entier considéré comme un ensemble aux caractéristiques communes).

7.6. Mesure pour la réhabilitation de la zone

Dans l'éventualité où la zone doit être réhabilitée, des fonctions alternatives pour le site devraient être trouvées. Un recyclage pourrait s'envisager par un retour des terrains considérés à la nature ou à l'exploitation agricole ou sylvicole.

Un phasage bien organisé de l'aménagement de la zone est donc à ce titre très important pour garder la possibilité de rendre aisément la superficie non utilisée à d'autres destinations, notamment la sylviculture, sans souffrir d'un mitage de l'espace dû à l'éparpillement de quelques implantations de bâtiments sur l'ensemble de la superficie du site.

Emettre une série de recommandations susceptibles d'améliorer la "recyclabilité" du site consiste aussi à recommander la souplesse des infrastructures et leur "démontabilité":

- Prévoir des bâtiments dont l'architecture est susceptible d'accueillir des activités diverses (souplesse et neutralité des espaces).



Sprl A.U.P.A
Architectes, Urbanistes et Paysagistes associés sprl

- Respecter un phasage rigoureux du développement de la zone afin d'éviter l'éparpillement des implantations.
- Utiliser des matériaux facilement recyclables en tant qu'éléments de construction ou en tant que matières.
- Préférer des éléments architectoniques démontables plutôt que figés.
- Empêcher par des mesures appropriées toute pollution du sol.
- Eviter la création de grandes surfaces de sol à l'aide de matériaux monolithes ; au contraire, préférer l'assemblage de matériaux de petites dimensions plus facilement démontables et recyclables (préférer, par exemple, des pavés à une dalle en béton armé).
- Conserver la terre arable sur le site par la création, notamment, dans le cadre de l'aménagement des abords ou des zones tampon, de buttes, propices par ailleurs à l'intégration harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.
- Eviter autant que possible l'enfouissement d'éléments trop volumineux dans le sol.





Service Provincial de Wallonie

Eupen, le 6 OCT 2009

DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE
DGO4
DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE, LOGEMENT, PATRIMOINE ET
ENERGIE

Direction extérieure d'Eupen

Hütte, 79/22
4700 Eupen
Tél. : 087/59.85.30
Fax : 087/59.85.27

SPI+ (Services, Promotion, Initiatives en Province de
Liège)

A l'attention de Madame Françoise LEJEUNE

Directrice générale
Rue du Vertbois 11
4000 LIEGE

spi+ 03-10-2009
EQUIP
DIR: TIT: AB COP: FLO, JCC

Recommandée

Vos réf. : F.C. : 5856/Ab/am/FLO
Réf. Communale: 2633
Nos réf. : UCP3/8888/SH/CB/VD
Annexe : 1 Dossier

ANNEXE 12 - FORMULAIRE G

**PERSONNES DE DROIT PUBLIC OU
ACTES ET TRAVAUX D'UTILITE PUBLIQUE**

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

La Fonctionnaire déléguée,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;



Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que la SPI+ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à LONTZEN - Herbesthaler Baum, cadastré section - n° -, et ayant pour objet le projet d'aménagement en voirie et égouttage afin d'équiper le nouveau parc économique (exécution de travaux techniques) :

DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, LOGEMENT, PATRIMOINE ET ÉNERGIE
Rue des Brigades d'Irlande 1, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 21 11 • Fax : 081 33 21 10

5856
A17

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'un récépissé ou d'un accusé de réception postal en date du 29 mai 2009, soit avant l'entrée en vigueur du décret-programme du 30 avril 2009, soit le 12 juin 2009, la demande de permis doit dès lors poursuivre son instruction selon les dispositions en vigueur avant cette date;

Considérant que la demande de permis a été adressée à la Fonctionnaire déléguée de la Direction d'Eupen de la Direction Générale Opérationnelle, Département Aménagement du Territoire, Logement Patrimoine et Energie, par envoi recommandé à la poste daté du 29.05.2009 ;

Considérant que le bien est situé principalement en zone d'activité économique mixte et pour une petite partie en zone d'activité économique à caractère industriel, ainsi que dans un périmètre de réservation au plan de secteur de VERVIERS – EUPEN adopté par l'A.R. du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe également :

- le long d'une route régionale n° 67 ;
- le long d'une autoroute A3, E40 ;
- le long d'une voie de chemin de fer ;
- dans un périmètre de reconnaissance économique ;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2. le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que dans le cadre de la présente demande, celle-ci répond aux critères de l'article 127 §1^{er}, 1^o du C.W.A.T.U.P.E.E., soit que le dossier est introduit par une personne de droit public, à savoir dans le cas présent par la SPI+ ;

Considérant que le présent dossier se rapporte aux dispositions de l'article 127 §1^{er}, 2^o du C.W.A.T.U.P.E.E., soit qu'il concerne des actes et travaux d'utilité publique (article 274bis, 1^o, a) ;

Considérant que dans le cadre de la présente demande, celle-ci répond aux critères de l'article 127 §1^{er}, 6^o du C.W.A.T.U.P.E.E., à savoir que le dossier concerne des actes et travaux situés dans un périmètre visé à l'article 1^{er}, 5^o, du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, approuvé par arrêté ;



Considérant que le présent dossier se rapporte aux dispositions de l'article 127 §1er, 7° du C.W.A.T.U.P.E., soit qu'il concerne des constructions et équipements de services publics ou communautaires. En effet, la réalisation de voiries sert effectivement au bénéfice de tous ; Dès lors, le présent dossier doit bien être traité sur base des dispositions de l'article 127 du C.W.A.T.U.P.E. :

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

Selon l'article 330, 9°, à savoir :

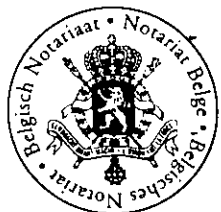
9° Les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 128 (modif. voirie);

Considérant que 6 réclamations écrites et 7 réclamations orales ont été introduites ; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Les réclamations portent sur les points suivants :

- souhait de monsieur et madame Wintgens-Hocks de planter une bande verdurée le long de leur terrain.
Cette bande verdurée est déjà prévue dans le projet;
- Précision du temps, quand le raccordement du gaz et de l'eau sera posé au niveau du rond point; une demande si la société Routex pouvait obtenir le raccordement au gaz, eau et téléphone pour leurs bâtiments;
- Demande de l'aménagement d'un trottoir depuis l'immeuble des époux Mario Meessen jusqu'à l'autoroute.
Leur terrain ne situe pas dans le périmètre de la demande du projet présent;
- la canalisation existante serait en mauvais état et les familles Rompen et Wintgens demandent le raccordement à une installation correcte et fiable;
- pour la rue Rabotrath : elle serait en mauvais état et les citoyens demandent quand la commune a l'intention de la remettre en bon état ; la circulation de tout trafic lourd devrait être interdite. **Toute régulation de circulation et une éventuelle remise en bon état de la rue Rabotrath est la seule compétence de la commune ;**
- projet serait non conforme à la situation actuelle (bornes existantes, canalisation, etc.) ;
- la position du bassin d'orage ne serait pas conforme et il se trouverait suivant les informations de la SWDE trop près d'une chambre de soupapes de la conduite « Nord Pays de Herve », la SWDE demande la modification du projet ;
- demande pour la réalisation d'un merlon autour du bassin d'orage ;
- la liaison de la nouvelle voirie et la rue Rabotrath est prévue en tant que piétonnier d'une largeur de 2m. Pour la réalisation de ce piétonnier, monsieur Guido Van Wissen devrait céder une superficie de 80m² (suivant ses déclarations), mais en réalité il devra céder une superficie de 284m². Les réclamants supposent que dans un futur proche une voirie d'une largeur de 7m sera réalisée ;
une augmentation du trafic serait la suite de la liaison entre la voirie du projet et la rue Rabotrath. **La présente demande prévoit seulement un piétonnier et la voirie mentionnée d'une largeur de 7 m n'est pas autorisée par le présent courrier ;**
la réalisation d'un piétonnier le long du chemin de fer dérange l'intimité et la qualité de vie des riverains, « aucun piéton n'empruntera ce chemin », souhait de déplacer ce sentier ou la suppression de celui-ci (risque de nuisance).
Pour maintenir l'intimité et la qualité de vie des riverains, une haie est à planter entre le sentier public et le terrain privé ;
- la société Routex souhaite prévoir un nouveau chemin d'accès à cause de la construction du nouveau giratoire et de l'infrastructure du zoning ;

Considérant que les services ou commissions visé(es) ci-après ont été consulté(es) :



- la Direction générale opérationnelle « Routes et bâtiments », Département du réseau de Liège - Direction des Routes de Verviers ; que son avis sollicité en date du 17.06.2009 et transmis en date du 17.08.2009 est favorable conditionnel;
- la S.N.C.B.- Holding; que son avis sollicité en date du 17.06.2009 et transmis en date du 01.07.2009 est favorable conditionnel;
- la société Infrabel ; que son avis sollicité en date du 17.06.2009 et transmis en date du 23.07.2009 est favorable conditionnel;
- le Service Régional d'Incendie ; que son avis sollicité en date du 17.06.2009 est réputé favorable par défaut;
- la Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement – Division de la Prévention et des Autorisations ; que son avis sollicité est réputé favorable par défaut;

Considérant que l'avis du Collège Communal a été sollicité en date du 17.06.2009 et transmis en date du 26.08.2009; que son avis est favorable conditionnel;

Considérant que la commune dispose d'une Commission Consultative d'Aménagement du Territoire, que celle-ci a remis un avis en date du 30.07.2009 ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code wallon (Art. 128) ;

Considérant que le Conseil communal en a délibéré en date du 24.08.2009 ;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que l'exécution des travaux soit convenue avec les autres parties intéressées et que les précautions nécessaires afin de « protéger » les riverains soient réalisées ;

Vu l'article 30 du C.W.A.T.U.P.E.E. ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 02.06.2009 ;

D E C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la SPI+ est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- Les conditions émises par la société Infrabel sont à respecter (voir annexe).
- Les conditions émises par la direction générale opérationnelle « Routes et bâtiments », Département du réseau de Liège - Direction des Routes de Verviers sont à respecter (voir annexe) ;
- Le demandeur devra prendre contact avec la direction générale opérationnelle « Routes et bâtiments » concernant la problématique du réseau d'égout du bassin d'orage avant le début du chantier ;
- Il est recommandé que le bassin d'orage soit traité comme un bassin d'orage paysager ;
- Le demandeur devra prendre contact avec la SWDE avant le début des travaux pour la problématique de la position du bassin d'orage ;
- Il est suggéré que le demandeur prenne contact avec la commune concernant l'entretien futur de l'infrastructure et des éventuelles liaisons aux voiries.



- La « bande boisée » indiquée sur le plan sera plantée avec des haies et arbres d'essences feuillues régionales (circulaire ministérielle du 14.11.2008 - Moniteur Belge du 10.02.2009) et ceci au plus tard au cours de l'année qui suit la réalisation de l'infrastructure ;
- Entre le piétonnier et la parcelle privée numéro 23h une haie d'essences feuillues régionales sera plantée et ceci au plus tard au cours de l'année qui suit la réalisation de l'infrastructure ;
- L'air de détente devra être élaborée en surface verdurée, sinon en matériau perméable à l'eau (gravier, pavés en béton à engazonner, etc.) ;
- Il est conseillé d'imposer aux futurs propriétaires de terrain de planter des arbres feuillus à haute tiges le long de la route pour créer un effet « d'allée » .

~~Article 2 - Les travaux ou actes permis seront réalisés en phases successives, comme il est précisé ci après :~~

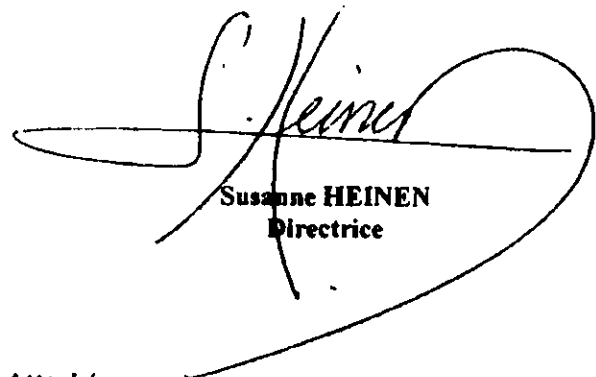
~~Article 3 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du ...~~

Article 4 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège Communal de LONTZEN

Article 5 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège Communal et la Fonctionnaire déléguée du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

**La Déléguée du Ministre,
LA FONCTIONNAIRE DELEGUEE,**



**Susanne HEINEN
Directrice**



Directrice correspondante : O. CHANTRAINE - Attachée

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

1) VOIES DE RECOURS

Art. 127. § 6. Le demandeur et le collège des bourgmestre et échevins peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué ou de l'écoulement du délai visé à l'article 127. § 4, alinéa 2.

2) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 136 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

3) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

4) PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. § 3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87. § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.

5) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. § 1^{er}. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87. § 2, ou préalablement à une cession.

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87. § 2, le collège des bourgmestre et échevins ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.

Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er} ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.

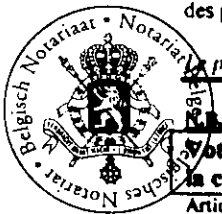
7) IMPLANTATION

Votre attention est attirée sur l'article 137 du même Code et donc sur la nécessité de prendre contact avec la commune concernée.

Article 137. Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux doivent être exécutés et le délai endéans lequel les conditions qui assortissent le permis doivent être réalisées.

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du Collège Communal.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.



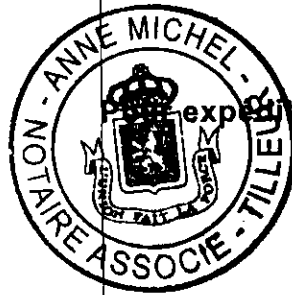
06.FEV.2014

Enregistré à Saint-Nicolas, le
Vol. 103 Fol. 90 Case 8/bénévoles sans renvoi
Reçu : cinquante euros
(50€)

L'inspecteur Principal

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



expédition conforme

[Handwritten signature]

Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 881,72
Salaire d'envoi	€ 0,84
Recommandé à la poste	€ 8,53
Total	

Conservation des Hypothèques Malmedy

Réf. : 38-T-17/02/2014-00602

IBAN BE10 6792 0030 5404 - BIC PCHQBEBB

huit cent septante-et-un euros vingt-huit cents



[Handwritten scribble]