

# EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT)

## ACTE DE BASE

Dossier : 17.619

652 /16

L'AN DEUX MIL SEIZE

Le seize juin

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.

*Ici représentée par son Président et sa Directrice Générale, 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 ;*
- *Monsieur Matthieu CONTENT, domicilié à 4020 Liège, rue Puits-en-Sock, 115, nommé à la fonction d'Administrateur aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 25 juin 2013, publiée aux annexes du Moniteur Belge du 30 juillet suivant, référence 0118880.*

**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 Welkenraedt, décrites comme suit :

#### COMMUNE DE WELKENRAEDT, première division

1. Une pâture sise en lieu-dit « Der Sraff », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 144 B P0000, d'une superficie de neuf mille huit cent vingt-cinq mètres carrés (9.825 m<sup>2</sup>).
2. Une pâture sise en lieu-dit « Neuweide », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 140 G P0000, d'une superficie de dix mille quatre cent quatre-vingt mètres carrés (10.480 m<sup>2</sup>).



CM0074398

Acte de Acte de base - 2016-06



- 3.** Une pâture sise en lieu-dit « Deroesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 150B P0000, d'une superficie de trois mille neuf cent quatre-vingt mètres carrés (3.980 m<sup>2</sup>).
- 4.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 130 B P0000, d'une superficie de onze mille cinq cent soixante mètres carrés (11.560 m<sup>2</sup>).
- 5.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 130 C P0000, d'une superficie de cinq mille cinquante mètres carrés (5.050 m<sup>2</sup>).
- 6.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 131 P0000, d'une superficie de quatre mille cent soixante mètres carrés (4.160 m<sup>2</sup>).
- 7.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 132 A P0000, d'une superficie de mille quatre cent quarante mètres carrés (1.440 m<sup>2</sup>).
- 8.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 133 P0000, d'une superficie de mille deux cent septante mètres carrés (1.270 m<sup>2</sup>).
- 9.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 136 A P0000, d'une superficie de dix-huit mille six cent trente-sept mètres carrés (18.637 m<sup>2</sup>).
- 10.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 137 P0000, d'une superficie de sept mille deux cent mètres carrés (7.200 m<sup>2</sup>).
- 11.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 139 A P000, d'une superficie de onze mille quatre cent vingt mètres carrés (11.420 m<sup>2</sup>).
- 12.** Une pâture sise en lieu-dit « Derpesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 145 A P0000, d'une superficie de deux mille septante mètres carrés (2.070 m<sup>2</sup>).
- 13.** Une pâture sise en lieu-dit « Gatz Driesch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 151B P0000, d'une superficie de deux cent cinquante-six mètres carrés (256 m<sup>2</sup>).
- 14.** Une pâture sise en lieu-dit « Stert Bennelt », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 51 B P0000, d'une superficie de trente mille sept cent vingt-huit mètres carrés (30.728 m<sup>2</sup>).
- 15.** Une pâture sise en lieu-dit « Stert », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 62 A P0000, d'une superficie de deux mille quatre cent vingt mètres carrés (2.420 m<sup>2</sup>).
- 16.** Une pâture sise en lieu-dit « Stert », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 71 P0000, d'une superficie de onze mille trois cent soixante mètres carrés (11.360 m<sup>2</sup>).
- 17.** Une pâture sise en lieu-dit « Stert », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 72G P0000, d'une superficie de deux mille cinq cent mètres carrés (2.500 m<sup>2</sup>).
- 18.** Une pâture sise en lieu-dit « Strat Weide », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 129 P 0000, d'une superficie d'après cadastre de dix mille quatre cent mètres carrés (10.400 m<sup>2</sup>).

**19.** Un terrain sis Voie de Liège, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 92 D P0000, d'une superficie de mille cent cinq mètres carrés (1.105 m<sup>2</sup>).

**20.** Une pâture sise Voie de Liège, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 92 R P0000, d'une superficie de cinq cent cinquante-six mètres carrés (556 m<sup>2</sup>).

**21.** Une pâture sise en lieu-dit « Weltebroch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 127 B P0000, d'une superficie de quinze mille six cent quarante-huit mètres carrés (15.648 m<sup>2</sup>).

**22.** Une pâture sise en lieu-dit « Weltebroch », cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section C, numéro 127 D P0000, d'une superficie de dix-sept mille sept cent nonante-sept mètres carrés (17.797 m<sup>2</sup>).

**23.** Un chemin vicinal, portant le numéro 66, cadastré section C, numéro 600 A P0000, d'une superficie de mille cinquante-cinq mètres carrés (1.055 m<sup>2</sup>).

*Tel que ce chemin est repris sous liseré rose au plan dressé par Monsieur Jean GERARD, géomètre-expert à Liège, le 26 juin 2015, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro 63084/10277, que les parties confirment n'avoir pas été modifié depuis lors et dont ils déclarent en détenir un exemplaire.*

*Le bien a en outre reçu le numéro parcellaire C 600 A P000 à titre d'identification préalable.*

**24.** Une emprise cadastrée section C numéro 72 X P000, d'une superficie de cinquante-huit mètres carrés (58 m<sup>2</sup>), à prendre dans une parcelle sise en lieu-dit "Voie de Liège", actuellement cadastrée comme pâture, cadastrée section C numéro 72 V (anciennement 72 P), d'une superficie de mille quatre cent vingt-six mètres carrés (1.426 m<sup>2</sup>).

*Tel que ce bien est repris sous liseré jaune et délimité par les lettres A-B-C-A, au plan dressé le 18 mai 2015, par le Service Technique provincial de Liège, enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro 63084-10259.*

*Le bien a en outre reçu le numéro parcellaire C 72 X P000 à titre d'identification préalable.*

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.

## **2. CONTEXTE**

La SPI a créé sur ces terrains un Parc d'Activité Economique (PAE) dénommé « EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT) » et réalisé les infrastructures nécessaires à l'implantation d'entreprises sur des parcelles à créer par subdivision des lots.

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,



*D*

*[Handwritten signature]*

- ⇒ 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,...) 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. (Cahier des Charges Urbanistiques et Environnementales, tel que prévu alors par le CWATUP) dressé le 20 janvier 2006 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 arrêté ministériel du 21 avril suivant, publié au Moniteur Belge le 28 juin 2006.
- IV. le plan de l'ensemble de parcelles de terrain établi par le Bureau d'Etudes SOTREZ-NIZET, en date du 29 mars 2016 sous la référence 15.29.86 (annexe 4).
- V. Un exemplaire du permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Fonctionnaire-Délégué Jean Lentz, en date du 28 juin 2010, ayant pour objet la construction de routes d'accès avec ronds-points, d'égouts et d'un bassin d'orage et démolition de bâtiments, ledit permis autorisant le projet d'aménagement afin d'équiper le nouveau parc économique (exécution de travaux technique) (annexe 5).
- VI. Un exemplaire du permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Fonctionnaire-Délégué Jean Lentz, en date du 27 octobre 2011, ayant pour objet la construction de routes, de ronds-points, d'égouts, d'un bassin d'orage et démolition de deux immeubles, pose de canalisation d'égouttage, ledit permis autorisant le projet d'aménagement afin d'équiper le nouveau parc économique (exécution de travaux technique) (annexe 5).

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

**CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE**

**I. Description de l'ensemble immobilier**

L'ensemble immobilier décrit ci-avant est composé :

- de quatre zones constructibles destinées à être subdivisées (de A à D),
- de la voirie,
- d'un bassin d'orage,
- d'une cabine relative à la distribution d'eau,
- de deux cabines électriques et de deux pylônes à haute tension,
- de zones tampons,
- de zones d'aménagement paysager,
- de panneaux d'identification.

**II. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Les voiries et le bassin d'orage seront destinés à être cédés à la Commune de Welkenraedt 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, ainsi que la cabine relative à la distribution d'eau.

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 PAE 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



D

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 « lot A, B, C, D ».

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 « lot 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 reprise sous liseré vert à l'annexe n°4, est située au nord du lot C, d'une superficie de trois mille deux cent soixante-sept mètres carrés (3.267 m<sup>2</sup>).

#### De zones d'aménagement paysager

Des zones d'aménagement paysager sont présentes le long des voiries, entre les voiries du parc d'activité et les zones constructibles, sur une bande variant entre un mètre cinquante et deux mètres cinquante de large.

Les zones d'aménagement paysager représentent une superficie totale de trois mille quatre cent cinquante-deux mètres carrés (3.452 m<sup>2</sup>), également reprise sous liseré vert 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, à l'exception des passages.

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 panneaux d'identification des parcelles privatives:

À l'entrée de chaque partie privative, la SPI placera des panneaux d'identification dans la zone d'aménagement paysager.

Chacun de ceux-ci sera entretenu par la copropriété.

### **III. Les parties étant la propriété du gestionnaire du réseau électrique ou du gestionnaire du réseau de distribution d'eau, exclues de la copropriété :**

- Deux cabines électriques et les deux pylônes à haute tension sont repris sur le plan ci-annexé et sont construits sur des emprises qui ont été cédées au gestionnaire du réseau électrique.
- Une cabine relative à la distribution d'eau est reprise sur le plan ci-annexé et est construite sur une emprise qui a été cédée au gestionnaire du réseau de distribution d'eau.
- L'emprise en sous-sol et en pleine propriété de la SWDE, étant la conduite DN500, grève la zone A sur une superficie de vingt-quatre mètres carrés (24 m<sup>2</sup>), la zone B sur une superficie de cent quatre-vingt-un mètres carrés (181 m<sup>2</sup>), la zone D sur une superficie de cent vingt-trois mètres carrés (123 m<sup>2</sup>) et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de mille deux cent cinquante-neuf mètres carrés (1.259 m<sup>2</sup>).
- L'emprise en sous-sol et en pleine propriété de la Commune de Welkenraedt (égouttage) grève la zone A sur une superficie de vingt-sept décimètres carrés (0,27 m<sup>2</sup>), la zone B sur une superficie de deux cent vingt-trois mètres carrés (223m<sup>2</sup>), la zone D sur une superficie de mille trois cent dix-huit mètres carrés (1.318 m<sup>2</sup>), et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de trente et un mètres carrés (31 m<sup>2</sup>). Elle comprend également des emprises pour chambre de visite se trouvant dans la zone D.

### **IV. Les parties exclues à céder à la Commune de Welkenraedt**

#### Le bassin d'orage

Le bassin d'orage est explicitement repris audit plan étant l'annexe n°4 ; il dispose d'un accès direct aux voiries publiques.

#### Les voiries

Toutes les voiries de la zone du PAE et leurs équipements (éclairage, signalisation routière, avaloirs, égouts, ...) seront la propriété de la Commune de Welkenraedt, en ce compris les accotements situés de part et d'autres de ces voiries, destinés à loger les câbles et canalisations des divers impétrants et concessionnaires à l'exception des deux cabines électriques à haute tension et de la cabine relative à la distribution d'eau dont il est question au point III ci-avant.

Cette bande de 1,5 à 2 mètres de large est empierrée et affectée à l'usage de trottoir.

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

### **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 lot au prorata de sa superficie par rapport à la superficie totale des zones constructibles.

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



## II. Quotités des lots

LOTS	SUPERFICIES	QUOTITES
A	230 m <sup>2</sup>	12
B	17.733 m <sup>2</sup>	956
C	105.129 m <sup>2</sup>	5.662
D	62.566 m <sup>2</sup>	3.370
Total	185.600 m <sup>2</sup>	10.000

## III. Définition des entités

### LE LOT A :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de deux cent trente mètres carrés (230 m<sup>2</sup>).

En copropriété et indivision forcée :

Douze/ dix millièmes (12/10.000èmes) des parties communes.

IDENTIFIANT : C 603 A P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63084-10313.

### LE LOT B :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de dix-sept mille sept cent trente-trois mètres carrés (17.733 m<sup>2</sup>).

En copropriété et indivision forcée :

Neuf cent cinquante-six/ dix millièmes (956/10.000èmes) des parties communes.

IDENTIFIANT : C 603 B P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63084-10313.

### LE LOT C :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain d'une superficie de cent cinq mille cent vingt-neuf mètres carrés (105.129 m<sup>2</sup>).

En copropriété et indivision forcée :

Cinq mille six cent soixante-deux/ dix millièmes (5.662/10.000èmes) des parties communes.

IDENTIFIANT : C 603 C P0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63084-10313.

### LE LOT D :

En propriété privative et exclusive :

Le terrain comprenant notamment un plan d'eau, d'une superficie de soixante-deux mille cinq cent soixante-six mètres carrés (62.566 m<sup>2</sup>).

En copropriété et indivision forcée :

Trois mille trois cent septante / dix millièmes (3.370/10.000èmes) des parties communes.

IDENTIFIANT : C 603D P 0000, l'administration générale de la documentation patrimoniale ayant par ailleurs enregistré le jeu de plans dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence de pré-cadastration globale 63084-



10313.

Lors de la vente de la dernière parcelle, dans l'hypothèse où le mesurage ne correspondrait 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 (WELKENRAEDT) 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.

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

###### 2. Passage – accès aux zones tampon

La partie privée du lot C sera grevée d'une servitude de passage destinée à permettre l'accès à la zone 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. Servitudes de canalisations

La servitude de canalisation n° 1 au profit du bien cadastré section C numéro 8 E 2, propriété de REGISTER, grève la zone C sur une superficie de deux cent vingt-deux mètres carrés (222 m<sup>2</sup>) et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de cinq mètres carrés (5 m<sup>2</sup>).

La servitude de canalisation n° 2 au profit du bien cadastré section C numéro 16 E, propriété de IMMO ACTION, grève le lot D sur une superficie de cent nonante-six mètres carrés (196 m<sup>2</sup>) et la zone d'aménagement paysager sur une superficie de douze mètres carrés (12 m<sup>2</sup>).

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

L'entretien de ces servitudes est à charge du Fonds dominant, en ce qui concerne les canalisations n°s 1 et 2.



#### 4. Servitude de lignes à haute tension aériennes

Une ligne haute-tension traverse les lots C et D, ainsi que la zone d'aménagement paysager au bord de la voirie le long de ces zones.

Telle que cette servitude de ligne à haute tension aérienne est reprise au plan ci-annexé (annexe 4).

L'entretien de cette servitude est à charge du gestionnaire du réseau.

#### **III. Conditions spéciales liées au plan d'eau faisant partie du lot D :**

Ainsi qu'il est précisé au permis d'urbanisme du 21 octobre 2011, le lot D comprend un plan d'eau, étant mare existante, situé au sud-est du bassin d'orage, sera maintenue et améliorée (curage) et la végétation la bordant (aulnes, saules, chênes) sera préservée.

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

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

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

En application dudit 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 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 droits à tous titres.

Les ventes, locations et cessions de droit réel de toute parcelle de terrain située dans le Parc d'Activités Economiques, 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 adaptées 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 :

- lots A et B : zone d'activité économique mixte ;
- lots C et D : zone d'activité économique industrielle.

#### **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 :*

- o *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 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 aux limites de propriété.

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. 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 de la signature de l'acte de vente 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



D

A

—

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 mixte/industrielle, 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 (conciergerie 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 3.

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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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 et enseignes sur bâtiment

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 PAE :

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.

3. Prescriptions particulières relatives au lot D

Chaque copropriétaire du lot D ne pourra construire que jusqu'à la limite de la servitude de canalisation au profit de la Commune de Welkenraedt. Les terrains situés à l'arrière ne pourront servir qu'à du stockage ou du parking.

Toutefois, lorsque le remblai du lot D aura été effectué, cette prescription ne sera plus d'application et la servitude non aedificandi sera réduite à une largeur de dix mètres le long de l'autoroute.

4. Prescriptions particulières relatives aux puits de mine :

La SPI déclare que les lots B et C sont partiellement grevés de puits de mine, tels qu'ils résultent des renseignements fournis notamment par la Direction des Risques Industriels, Géologiques et miniers – Cellule Sous-Sol/Géologie de la Région Wallonne dans son courrier du 23 février 2016 et figurent au plan y annexé. Ledit courrier mentionne notamment ce qui suit :

*"D'après les rapports des visites de terrain effectuées en 2014, ces puits ne sont pas visibles sur place.*

*Par ailleurs, il s'agit de puits de recherche peu profonds qui sont considérés comme n'étant pas considéré(s) à risque. On peut raisonnablement penser que la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible. Toutefois, notre administration vous informe qu'y aurait lieu de respecter les recommandations suivantes*

*1. Dans la ou les parcelles concernées par la demande, le détenteur du permis met en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les infiltrations d'eau et les risques de rupture de conduites de fluides divers en cas d'affaissement,*

*2. En cas de découverte fortuite d'autres ouvrages miniers anciens, le détenteur du permis avertit sans délai l'administration (la DRIGM) de sa découverte."*

Copie dudit courrier sera remis à chaque acquéreur de lot.

En ce qui concerne les risques liés aux affaissements miniers, la cartographie du sous-sol de la Région Wallonne indique la présence potentielle d'anciens puits de mines sur une partie des parcelles. Les futurs acquéreurs sont invités à prendre contact avec la Division de la Prévention et des Autorisations - Direction de Liège – Montagne Sainte Walburge, 2 bâtiment II à Liège.

Les acquéreurs des lots privés dégageront expressément la SPI de toute responsabilité en ce qui concerne les accidents ou empêchements de construire, pouvant résulter de la présence de ces puits de mine, la SPI ne pouvant en aucun cas être recherchée ni inquiétée du chef de ces désagréments.

Les acquéreurs de lots privés seront sans recours contre la société venderesse ou toute autre société venue aux droits de celle-ci pour les dommages entendus dans le sens le plus large tenant à l'exploitation antérieure du site par lesdites sociétés ou tout autre exploitant, et pouvant affecter les biens vendus ou les constructions à y ériger.

La vente des lots privés ne donne ouverture à aucune garantie par la société venderesse pour vice apparent ou caché du sol ou du sous-sol.

Il appartiendra aux futurs acquéreurs, sous leur seule responsabilité, d'effectuer toute analyse du sol et du sous-sol qu'ils estiment utile pour en connaître les caractéristiques de composition et de stabilité et de prendre les précautions qui s'imposent lors de la construction.

Les stipulations qui précèdent constituent des conditions essentielles des ventes à intervenir. Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs s'engagent à les respecter et en imposer le respect à leurs ayants-droit à tout titre.

## **VI. Mitoyenneté**

Toutes les clôtures séparant deux lots privés 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 privées ne pourront demander à la SPI de participer au coût des clôtures mitoyennes.

## **CHAPITRE V – GESTION ET ENTRETIEN DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **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 privées, la SPI réalisera, dans les parties communes, tous les aménagements, équipements et plantations nécessaires.

### **II. Obligations**

#### Pour les parties privées :

Chaque propriétaire ou occupant d'une partie privée 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, et en supportera le coût.



Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'D'.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

### **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 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 conférée.

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 pourra être utilisée 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 lots**

La SPI est en droit de diviser les lots définis 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 Welkenraedt, le 12 janvier 2016, déclare ce qui suit au sujet des biens objets des présentes que :

Le comparant déclare en outre :

- *le bien cadastré numéro 92 D est situé en zone d'habitat, les autres parcelles sont situées en zone d'activité économique industrielle ou en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par A.R. du 23 janvier 199, révisé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 ;*
- *les biens sont 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 ;*
- *les biens ont fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivants, délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :*
  - *permis du 28 juin 2010 octroyé à la SPI en vue de construire des routes d'accès, ronds-points, bassin d'orage et d'égouts « East Belgium Park » ;*
  - *permis du 27 octobre 2011 octroyé à la SPI, modifiant le permis du 28 juin 2010 ;*
- *n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ; toutefois, la parcelle cadastrée n°92 D constitue le LOT 3 du lotissement LASCHET-EYGELSHOVEN du 3 septembre 1974 ;*
- *n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;*
- *les biens bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *les biens se trouvent en zone d'épuration collective au PASH du bassin de la Vesdre approuvé le 2 décembre 2005;*

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

La Commune a également signalé ce qui suit :

- *les chemins et sentiers vicinaux repris à l'Atlas et traversant les parcelles en question ont été déclassés dans le cadre de l'Arrêté de reconnaissance et d'expropriation de la zone d'activité économique mixte de Baelen-Eupen-Lontzen-Welkenraedt pris en date du 26 novembre 2008.*
- *Toutes les haies d'aulépine mélangées ou non avec d'autres essences (noisetier, houx, frêne, chêne) libres et taillées, sont classées et répertoriées sur la liste des arbres et haies remarquables de la Région Wallonne. Tout abattage ou modification d'aspect de cette végétation devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable. En ce qui concerne les plantations non reprises sur cette liste, elles ne pourront être abattues sans demande préalable à la commune.*

### **Zone Seveso :**

Le comparant déclare en outre qu'à sa connaissance, les biens ne sont pas repris dans un périmètre "Seveso" ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d'autorisation administrative ou de permis d'urbanisme, à l'exception des biens suivants :

Les biens cadastrés n°71, 72 G, 62 A, 51 B, 140 G et partie du n°144 B sont situés dans le périmètre de sécurité SEVESO, en cas d'introduction d'une demande de permis



9

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

d'urbanisme pour une nouvelle construction, la cellule « Risque d'Accidents Majeurs » de la Direction de la Coordination de la Prévention des Pollutions serait interrogée.

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<sup>er</sup> du CWATUP.

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

Le comparant déclare, en outre, qu'à sa connaissance, les actes, travaux et constructions réalisés par les précédents propriétaires sont conformes 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<sup>er</sup> 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.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- Ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- Ne sont ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- Ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE ;

La SPI déclare que, par courrier du 22 avril 2016, le service de l'archéologie de la DGO4 a fourni un plan de la cartographie de la ZAE East Belgium Park, "sensibilité archéologique", reprenant la légende suivante :

- en vert, les terrains évalués, libres de contrainte archéologique ;
- en jaune, les terrains évalués, non libérés de contrainte archéologique. Il sera nécessaire que le futur maître d'ouvrage prenne contact, préalablement à tous travaux, avec Jean-Marc Léotard, archéologue provincial, Direction de Liège 1, Service de l'Archéologie, Avenue des Tilleuls, 62 à 4000 Liège. En effet, une éventuelle nouvelle intervention ne pourra être défini qu'en fonction du permis d'urbanisme qui sera déposé ;
- en bleu, les terrains non évalués, non libérés de contrainte archéologique ;
- en rouge, la parcelle 441E en cours de recherches archéologiques, non libérée. Dès achèvement des fouilles, le Service de l'Archéologie en informera la SPI par courrier.

La SPI déclare que ladite parcelle ne concerne pas le présent acte de base.

Copie dudit plan sera remise à chaque acquéreur.

Par courrier du 17 juin 2011, ledit service de la DGO4 faisait également état des informations suivantes :

*"Les informations échangées entre la SPI+, l'Association Momentanée et le Service de l'Archéologie, à la réunion de chantier du 9 février dernier, font apparaître qu'aucune menace directe ne pèse sur le patrimoine archéologique découvert dans les parcelles C145A et C1506.*

*Étant donné que nous devons, dans les mois à venir, reporter l'essentiel de nos moyens sur un site d'intérêt exceptionnel (Trilogiport - Hermalle /s Argenteau), Nous considérons, afin de ne pas oblitérer la bonne évolution du chantier en cours, qu'il est préférable de ne pas mener l'intervention archéologique préventive envisagée et de considérer ce secteur*

*comme étant une réserve archéologique. Pour ce faire, nous suggérons —comme cela a aussi été proposé par l'Association Momentanée le 9 février dernier — de recouvrir la surface délimitée par un géotextile et de la remblayer. Cette zone, d'ores et déjà topographiée, sera reportée en tant que tel dans notre inventaire des sites archéologique."*

- Ne sont pas soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- ne font pas et n'ont pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- ne sont pas concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés, à l'exception de ce qui est précisé ci-avant.
- ne sont pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- Ne sont pas situés dans une zone Natura 2000.
- Qu'ils ne sont soumis à aucune réglementation quelconque relative aux biens immeubles abandonnés, insalubres, inhabitables ou assimilés.

#### 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 ;
- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur 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 vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
- il n'existe pas de norme qui prescrive à charge du vendeur des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de vente.

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.

Sur ces bases, tout acquéreur futur accepte le bien tel quel et renonce à tout recours contre le vendeur en raison de l'état du sol, étant entendu que le comparant reste responsable des conséquences de toute pollution qu'il aurait lui-même causée ou dont il aurait connaissance et qu'il n'aurait révélée à l'acquéreur.

Toute étude de sol souhaitée par le candidat acquéreur se fera à son initiative, à sa charge et sous sa responsabilité et conformément aux conditions générales de vente de la SPI.



## 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 (WELKENRAEDT).

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 (WELKENRAEDT).

### 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 (WELKENRAEDT). 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 "lot A., B., C., D.", 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 sur une bande variant entre un mètres cinquante (1,50 m) et deux mètres cinquante (2,50 m) 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 ;
- la cabine de distribution d'eau ;
- les deux cabines électriques et les deux pylônes à haute tension ;
- la signalétique aménagée dans les espaces publics.
- Les emprises de la SWDE et de la Commune de WELKENRAEDT décrites ci-dessus.

Ces éléments seront la propriété de la Commune de Welkenraedt dès la signature de l'acte de cession, à l'exception des deux cabines et des deux pylônes électriques qui appartiennent au gestionnaire de réseau et de la cabine de distribution d'eau qui appartient à la SWDE.

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 Welkenraedt.

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



Handwritten mark resembling a stylized 'S' or a signature flourish.

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or a signature flourish.

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, grèvent, 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 Welkenraedt et après avoir en avoir informé le gérant de l'EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT).

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 privatifs.

Lorsqu'un propriétaire néglige d'entretenir son lot privatif 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 privatif.

### **Article 11 - Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Location :** Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative 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 privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, 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.



Handwritten mark resembling a stylized 'D' or a signature flourish.

Handwritten signature or mark.

Handwritten horizontal line or signature flourish.

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 SPI jusqu'à la signature de leur acte de vente.

Afin d'assurer une parfaite harmonie du parc d'activité de Welkenraedt, 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 quelconques 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, s'élève à zéro virgule dix-sept centimes par mètres carrés et par année (0,17 € /m<sup>2</sup>/an).

### **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 (WELKENRAEDT),
  - 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 Welkenraedt 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, défailants 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 défailant 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 sauf les travaux d'entretien.

L'assemblée générale décide à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- 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 zéro virgule zéro huit centimes par mètre carré et par année (0,08 EUR/m<sup>2</sup>/an) indexable.

## II. Gérant

### Nomination

L'EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT) est géré par la SPI qui, en qualité de gérant, 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 zéro virgule zéro huit centimes par mètre carré et par année (0,08 EUR/m<sup>2</sup>/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 (WELKENRAEDT), 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 (WELKENRAEDT), 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.

### **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 (WELKENRAEDT), (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 Welkenraedt ont connaissance des statuts régissant la copropriété. Dans ce cadre, ils n'ignorent pas que le parc d'activité de l'EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT), est divisé en :

- parties privatives, reprises en blanc hachuré bleu 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, bleu et blanc moucheté bleu au plan étant l'annexe 4 ; celles destinées à être cédées à la Commune de Welkenraedt 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 Welkenraedt 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 Welkenraedt et l'EAST BELGIUM PARK (WELKENRAEDT).

### **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.



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

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 de division 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 rassemblées 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 concernant les 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 (WELKENRAEDT).

La situation d'urgence est définie comme suit: tout accident lié ou non à l'activité de l'organisme, ou tout événement 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 (WELKENRAEDT), 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 (WELKENRAEDT) 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 (24h/24),

## **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 (WELKENRAEDT), 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 décembre 2015.

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.

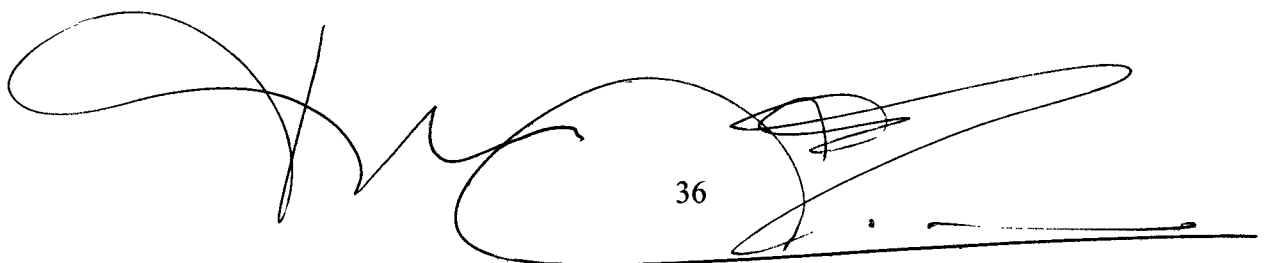
#### **DROIT D'ECRITURE**

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

#### **DONT ACTE.**

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

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.



36