

N° 820/81

L'an mil neuf cent septante-huit, le premier avril.
Par devant Nous, Maître Jean-François GOUREAUX, notaire à Wellin.

ONT COMPARU

COPIE

Du 1/ 4/ 1978.



ACTE DE BASE.

Lesquels nous ont exposé :

EXPOSE

1.- Qu'ils sont copropriétaires indivis, chacun d'eux pour une moitié en pleine propriété, des biens immeubles suivants :

Commune de WELLIN, cinquième division SOHIER

Une contenance de six hectares cinquante-sept ares trente centiares, d'après titre, et de six hectares cinquante-huit ares trente-deux centiares d'après mesurage subséquent, à prendre dans une pâture-sart, sise au village de Froidlieu, lieu-dit "Coputiende", cadastrée section A, n° 217/T pour une contenance totale de dix hectares douze ares vingt centiares.

Cet ensemble a la forme d'un triangle dont la pointe est dirigée vers le carrefour de la Croisette. Le côté Nord joint la grand'route de Beauraing à Wellin et des parcelles avant apparten-

Origine de la propriété. - Les comparants ont acquis ledit bien indivisément, de la Commune de Sohier, suivant acte de vente

Y431977

premier feuillet.

[Handwritten signatures and initials]

ET ONT DEPOSE

Conformément à l'article 14 paragraphe 6. de la loi du douze décembre mil neuf cent septante-modifiant l'article 57 de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux sur l'Aménagement du Territoire et l'Urbanisme, les comparants ont déposé au

Inscrit au Tra. it
à Neuf... le 5/5/78
vol. 1522 n° 2

1.- Une expédition de la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Sohier, en date du vingt-quatre mai mil neuf cent septante-six, délivrant le permis de lotir la parcelle prédésignée, sur avis conforme du Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme à Arlon, avis libellé comme suit :

"Le permis peut, en ce qui me concerne, être délivré pour autant qu'il soit tenu compte des plans et des prescriptions urbanistiques ci-joints. Toute vente de terrain est subordonnée à l'équipement complet : voirie, eau, électricité, égouts le cas échéant, du chemin donnant accès aux parcelles intéressées. La bande de terrain comprise entre l'ancien et le nouvel alignement (teintée en jaune au plan) sera cédée gratuitement à l'Etat Belge".

2.- Un exemplaire des prescriptions urbanistiques relatives aux constructions à ériger sur chacun des lots du lotissement et l'aménagement de chacune des zones d'avant-cour fermée et de cour et jardin.

3.- Un exemplaire du plan de lotissement dressé par l'expert immobilier, le vingt-six avril mil neuf cent septante-six, duquel plan il résulte que le permis de lotir autorise la division de la propriété des comparants en trente-trois lots.

Les comparants ont ensuite arrêté comme suit les conditions qui devront être respectées par les acquéreurs des lots.

CONDITIONS

1.- GENERALITES.-

Le lotissement est régi par les prescriptions urbanistiques édictées par l'autorité publique, comme conditions de la délivrance du permis de lotir. Les acquéreurs et leurs ayants droit à tout titre, seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des lotisseurs à cet égard.

Les lotisseurs n'entendent cependant pas conférer un caractère d'obligations civiles à ces prescriptions de droit public, ni se voir contraints d'en assurer personnellement la sauvegarde par les acquéreurs des lots. Il appartiendra à ceux-ci de se défendre individuellement ou collectivement, par tous moyens légaux, contre tout contrevenant.

De même, aucun recours en garantie ne pourra être exercé contre les lotisseurs, si des décisions administratives suspendaient ou révisaient le permis de lotir ou modifiaient les prescriptions urbanistiques. Dans cette éventualité, les acquéreurs ne disposeront que des recours prévus par la loi sur l'Urbanisme.

2.- Tous les travaux d'infrastructure (voirie, canalisations d'eau, d'électricité et éventuellement, mais non obligatoirement les réseaux d'égouts, de téléphone et de télédistribution) sont ou seront réalisés par les lotisseurs.

Ils resteront la propriété de ces derniers jusqu'au jour où tout ou partie de chaque équipement sera repris par la Commune ou par une des sociétés distributrices. Les lotisseurs entreprendront les démarches nécessaires en vue de cette reprise dans les plus brefs délais possibles.

Aussi longtemps qu'une ou plusieurs de ces installations ne

seront pas cédées, tout acquéreur d'une parcelle du lotissement devra obligatoirement intervenir dans les frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement des canalisations et réseaux principaux, à concurrence d'un/trente-troisième. La part incombant aux lots non vendus restera à charge des lotisseurs.

Aucun acquéreur d'une parcelle ne pourra refuser son intervention dans lesdites charges, sous prétexte qu'il n'aurait pas encore construit. La quote-part de l'acquéreur de plusieurs lots sera multipliée par le nombre de lots acquis.

Les travaux dont il s'agit seront décidés par tous les propriétaires, réunis sur convocation des lotisseurs, à la simple majorité des voix. Les propriétaires de plusieurs lots disposeront d'une voix par lot. Les convocations seront faites par lettre recommandée; tout acquéreur absent sera censé acquiescé aux points portés à l'ordre du jour.

Tous travaux rendus nécessaires par le fait d'un seul propriétaire, seront exécutés à ses frais et le coût en sera exigible sur simple présentation des factures.

3.- Les lots seront vendus tels qu'ils figurent au plan de lotissement et tels qu'ils sont bornés sur le terrain. La superficie de chacun d'eux n'est pas absolument garantie. Toute contestation avec les lotisseurs ou les acquéreurs de lots joignants à propos de la configuration ou de la contenance, sera tranchée souverainement par le géomètre auteur du plan, agissant comme arbitre. Sa décision sera définitive et sans recours.

Les erreurs qui seraient constatées ne pourront jamais justifier une réduction du prix convenu et non payé ou un remboursement du prix quittané.

4.- Toutes les parcelles du lotissement sont exclusivement destinées à la construction de maisons d'habitation privées. Aucune autre affectation ne pourra être donnée; notamment tout établissement industriel ou commercial est interdit.

Le titre de propriété des lotisseurs les autorise à prévoir un emplacement réservé à l'érection d'un magasin d'alimentation. Cette possibilité n'étant pas envisagée, ni dans les prescriptions urbanistiques, ni dans le permis de lotir, les lotisseurs ne peuvent rien garantir à ce sujet.

Dans l'acte de vente du vingt-six septembre mil neuf cent septante-quatre par la Commune de Sohier, il est stipulé ce qui suit:

"Chaque lot devra être vendu avec obligation pour l'acquéreur
"d'y faire ériger une habitation répondant aux prescriptions urbanistiques du lotissement, dans un délai de trois ans à compter
"de la date de l'acte d'acquisition. Le lotisseur sera personnellement responsable de l'exécution de cette obligation et, dans
"tous les cas où elle ne serait pas respectée, devra payer à la
"commune de Sohier, une indemnité de trois mille francs la première année de retard, de six mille francs pour la seconde année, de neuf mille francs pour la troisième année et ainsi de suite.
"Le tout sauf son recours contre l'acquéreur défaillant, par tous
"moyens qu'il jugera convenables, y compris la résolution de la
"vente.

" Le délai de trois ans pourra être prorogé pour motif grave par
"le Conseil Communal de Sohier, qui décidera s'il y a lieu ou non
"d'accorder remise ou réduction de l'indemnité de retard, statuera sur la durée de la prorogation et fixera toutes autres conditions qu'il jugera opportunes. Toute délibération à ce sujet devra être approuvée par la Députation Permanente.

5.- Le raccordement de chaque habitation aux réseaux principaux de distribution qui seraient établis, se fera aux frais du demandeur.

En aucun cas, le propriétaire ou l'occupant d'une parcelle ne pourra permettre le raccordement à un réseau quelconque, d'une autre parcelle du lotissement ou au profit d'un immeuble limitrophe du lotissement, sans l'autorisation préalable et écrite des lotisseurs.

Les lotisseurs se réservent le droit d'autoriser d'autres raccordements au profit de personnes propriétaires de parcelles non comprises dans le lotissement, à condition d'imposer aux bénéficiaires d'intervenir dans les frais d'entretien des réseaux.

6.- Chacun des propriétaires devra, pour l'évacuation des eaux usées ou ménagères, équiper sa parcelle d'une fosse septique répondant aux exigences des prescriptions urbanistiques (voir article 7 des dites prescriptions.)

7.- Les prescriptions urbanistiques (articles 8 et 10) contiennent certaines dispositions fixant les conditions auxquelles devront répondre les clôtures à front de voirie et entre les lots, mais ne les rendent pas strictement obligatoires.

Les lotisseurs ne s'opposent pas à ce que les acquéreurs s'entendent entre eux pour donner au lotissement l'aspect d'un parc sans séparations visibles entre les lots. Néanmoins la clôture entre deux lots contigus deviendra obligatoire, si l'un des propriétaires voisins l'exige. Dans ce cas, la clôture sera mitoyenne et établie à frais communs entre voisins.

Il n'est rien garanti en ce qui concerne la mitoyenneté ou la non mitoyenneté des clôtures limitrophes sur le pourtour du lotissement; en ce qui les concerne, les acquéreurs devront respecter les dispositions légales en la matière ou prendre tous arrangements avec les propriétaires voisins.

DIVERS

1.- Une copie du présent acte et des prescriptions urbanistiques sera remise à l'acquéreur de chaque parcelle, moyennant le paiement d'une somme de deux mille francs, à titre d'intervention dans les frais et honoraires de l'acte de division.

2.- Chaque acquéreur d'un lot s'engage à se conformer en tous points aux stipulations du présent règlement de lotissement et à en imposer le respect et l'exécution à tous ses ayants cause à tout titre.

Tout acte translatif de propriété ou de jouissance, y compris les baux, d'une des parcelles et/ou de l'habitation y construite, devra contenir la mention expresse que la nouvelle partie intéressée a une parfaite connaissance de l'acte de base du lotissement et de ses annexes et qu'elle s'oblige à les respecter en tous points.

DECLARATIONS DIVERSES

1.- Les comparants déclarent que le présent acte et ses annexes constituent l'acte de base du lotissement.

Le tout sera transcrit, conformément à la loi, à l'exception du plan de lotissement, dont une copie certifiée conforme par le notaire soussigné, sera déposée à la Conservation des Hypothèques à Neufchâteau.

2.- Le notaire certifie exact l'état civil préindiqué des comparants.

----- DONT ACTE -----

Fait et passé à Wellin, en l'Etude.

Lecture faite, des présentes et de ses annexes, les parties ont
signé avec Nous, Notaire.



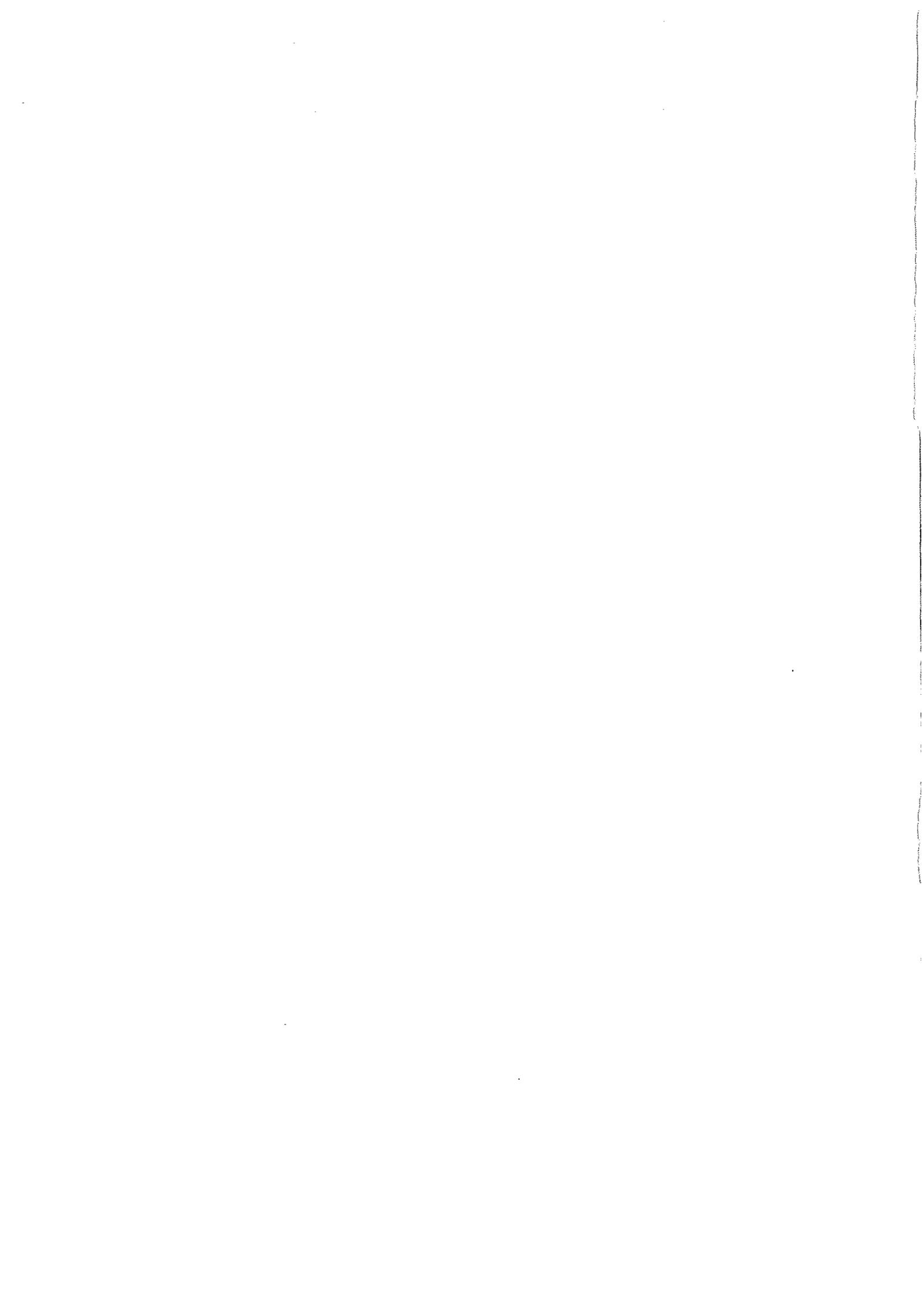
second et dernier feuillet.

V 892069

ENREGISTRÉ *trois* ROLES *avec* RENVOI
A SAINT-HUBERT, LE *quatre* avril 1900 *septante-huit*
VOL *313* FOL *28* CASE *15*
REÇU *deux cent vingt-cinq* francs
F 225 LE RECEVEUR, a. i.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Guillaume".

A. GUILLAUME



Commune de Sohier.

Projet de lotissement de la parcelle appartenant à
sise au lieu dit "Coppu Tiemme"
reprise au cadastre sous partie du N° 217^t de la Section A.
Prescriptions urbanistiques.

Article 1. Généralités.

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satis faire à toutes les normes et règles en matière technique, d'esthétique, d'hygiène de confort etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales des Autorités Compétentes.

I. Zone de construction.

Article 2. Destination

Ce lotissement est réservé à la construction d'habitations privées unifamiliales.

Les habitations privées auront une superficie minimum de 60 m² et au maximum, l'aire de construction délimitée au plan.

Le boisement des parcelles est interdit.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone, sont interdits, il en est de même des caravements, hangars, wagons, caravanes, caravanes à fitted, chalets mobiles et autres dispositifs nuisant à son caractère.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3^m00 x 6^m00 dont les portes seront basculantes ou ouvrantes.



Article 3. Implantation.

- Les constructions respecteront les conditions suivantes:
- a) le front de bâtisse des façades sera obligatoirement celui prévu au plan.
 - b) les bâtisses seront établies en isolées. (voir plan).
 - c) les façades latérales seront établies suivant le dégagement minimum prévu au plan depuis les limites moyennes.
 - d) les annexes seront incorporées dans le volume du plan bâtiment principal.
 - e) les dispositions du plan seront simples, sans découpes, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnels de tous les locaux.
 - f) le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de cour et jardin suivant prescriptions ci-après:

Article 4. Parti architectural.

Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère régional.

L'architecture doit répondre à la destination de l'immeuble.

Le lotissement doit former un ensemble du même esprit.

Aucun mur extérieur ne sera aveugle.

L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture du milieu.

L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible et laisser intacts les valeurs relatives au site.

L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs relatives du cadre et doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines; l'ornement et la polychromie...

Toutes les faces des constructions seront traitées "en façade", sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, soit par une fonction ou une structure et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre elles.

Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-dessus.

Les garde-corps seront composés d'éléments verticaux, prédominants de forme simple.

Article 5 Gabarit.

Les constructions seront de genre maison sans étage avec possibilité de pendre les combles habitables et prendre jour aux façades latérales. Leur hauteur sous corniche des immeubles comptée à partir du terrain naturel, aura un maximum de 5^m00.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 40°.

Ces toitures seront à double versant de pente identique, le faite principal sera parallèle au front de bâtisse imposé au plan et horizontal.

Le niveau du faite de la toiture sera supérieur à celui de la corniche.

Ses volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, porches, loggias, auvents, saillies diverses non justifiées.

Il y a lieu d'éviter toute recherche purement architecturale ou pittoresque.

Les lucarnes seront interdites sur les versants de toiture à front de rue.

Article 6. Matériaux.

Le coefficient thermique K des parois extérieures des locaux habitables sera de $1/3$ maximum.

Le coefficient thermique K du dernier plafond sera au maximum de 1.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en œuvre:

I. Les façades principales, latérales et postérieures, seront exécutées suivant un des modes ci-après:

a) en pierres de taille naturelle de l'espèce dite moellons de calcaire givétin de la région.

b) en moellons de calcaire givétin de la région posés suivant l'appareillage en damiers irréguliers posés suivant lit de carrière à joints plats, ton de mortier naturel de chaux hydraulique.

c) en tous autres matériaux dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène, de teinte gris clair ou blanche. L'enduit pourra être remplacé par des tranches de pierres de taille naturelle ou artificielle de l'espèce dite ci-dessus.

d) Les badigeons et enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de l'immeuble.

N.B. a) Ne sont pas autorisés:

Les cordons, pilages, et jeux de matériaux différents, purement décoratifs. Les moellons semés dans le crépi ou dans les murs en briques.

b) Certaines parois extérieures pourront être exécutées en bois pour autant que leur surface n'exécède pas le $1/3$ de la surface totale des façades.

II. Toitures.

a) Couvertures. Elles seront réalisées.

1) en ardoises naturelles ou éléments asbeste ciment, ton bleu foncé ou noir semi-mat incorporé dans la masse, format rectangulaire. 20/40.

2) en tuiles béton plates de ton noir.

b) Fes corniches.

Faitage et rive de toitures seront de caractère régional.

Fes débordements sur pignons latéraux ne dépasseront pas 15 cm pour les maisons de 10 mètres de façade et 30 cm pour les maisons de plus de 10 mètres de façade.

III. Fes souches de cheminées

Elles seront crépies en blanc ou exécutées en moellons de pierres du pays apparentés ou bien ardoisées. Dans le cas de couverture en ardoises.

Elles seront surmontées d'une dalle en béton ou de petit granit reconstitué posée sur potelets.

IV. Encadrement des baies.

Fes baies seront soulignées par un encadrement exécuté de la manière suivante:

a) en tranches de pierres de schiste ardoisier ou de petit granit naturel ou reconstitué.

b) en béton préfabriqué peint teinté de la pierre de taille.

c) en chêne de charpente passé au brun de noix.

Toutefois ces dispositions ne seront pas obligatoires pour le immeubles d'architecture contemporaine.

V. Couleurs.

Fes couleurs devront être neutres et calmes.

Fes couleurs des maçonneries et de la toiture ont été définies ci-avant.

Les menuiseries extérieures seront de teinte naturelle ou blanche.
 Les ferronneries extérieures seront peintes en noir.
 Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit et des murs.

VI. Travaux d'entretien et confortatifs.

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux ci-dessus et en se conformant aux couleurs prescrites ci-dessus.

Article 7. Hygiène.

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Leur hauteur sera de 2^m40 minimum. La profondeur d'un local habitable ne peut être supérieure à 6^m00 par rapport à la fenêtre ou à la porte fenêtre devant la pièce. Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos au moins, W.C. et éventuellement douche, salle de bain complète etc... raccordés à la distribution publique d'eau alimentaire.

Chaque construction sera dotée d'une fosse septique équipée d'un lit bactérien répondant aux conditions de la circulaire n° PIC/EG 3185 du 15 décembre 1963 relative "aux fosses septiques", et autres dispositifs domestiques d'épuration des eaux usées.

Les eaux de lessive, lavabos, éviers, douche, salle de bain etc... ne pourront être déversées dans la fosse septique, laquelle ne reçoit que les gadoues du ou des W.C.

En l'absence du réseau public d'égout, le trop-plein de la fosse septique, ainsi que la décharge des autres appareils sanitaires, tels que lavabos, éviers, douche, baignoires etc... devront être évacués soit vers un puits perdant, soit vers une tranchée filtrante répondant à toutes garanties en matière d'hygiène et à creuser dans un endroit à déterminer au plan de construction.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie communale fera l'objet d'une autorisation spéciale préalable à l'Administration communale et sera exécutée de manière à éviter toute obstruction et à permettre aisément le curage. Chaque riverain est responsable de la portion de canalisation devant sa propriété.

Article 8. Zone d'avant cour fermée.

Cette zone est comprise entre la limite de l'alignement et la limite du front de bâtisse obligatoire, conformément au plan. Cette zone doit être aménagée en pelouses ou en jardinetts.

Sont autorisés dans cette zone:

- a) des pelouses, des plantis et fleurs ornementales.
- b) des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1^m50 de hauteur situés à 2 mètres au moins en arrière de l'alignement.
- c) des sentiers rustiques,
- d) des escaliers et terrasses.

Les clôtures mitoyennes seront composées uniquement de haies vives taillées et entretenues, elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer au treillis de ton neutre placés sur piquets en fer. La hauteur de ces clôtures est limitée à 0^m75.

Les clôtures placées le long de l'alignement seront construites suivant un des modèles ci-après:

- a) murets d'une hauteur maximum de 0^m50 en moellons et grès jurassique posés suivant l'appareil Lorrain et formés d'une dalle de calcaire bajouin naturel ou reconstitué.
- b) murets d'une hauteur maximum de 0^m30 exécutés comme ci-dessus, ces murets seront suivis d'une haie vive fixée à 0^m en arrière de ce mur, dûment taillée et entretenue et d'une hauteur maximum de 0^m75.

e) uniquement de haies vives plantées à 0m,20 en arrière de l'alignement, dûment taillées et entretenues et ayant une hauteur maximum de 0m,75.

Les dispositions d'entrée, porches et portillons seront conçues de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal. Les chemins d'accès seront exécutés suivant les modes suivants

- briques pilées.
- gravier de grès régional.
- dallage en dalles rustiques de grès jurassique.
- dalles de ciment comprimé.
- tarmacadam.

Les rampes d'accès en déblais sont interdites.

Article 9. Zone de cour et jardin.

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins, vergers, et espaces libres. La plantation d'arbres y est autorisée, toutefois les arbres réputés de haute futaie sont interdits. Les clôtures peuvent être exécutées suivant l'un des modes ci-après, hauteur maximum 1m,20.

a) haies vives.

b) fil de fer sur piquets de bois, fer, béton badigeonné de blanc.

Article 10. Zone de peul.

Cette zone doit être aménagée en pelouses et jardins.

Sont autorisés dans cette zone.

- des pelouses, plantés et fleurs ornementales.
- des sentiers rustiques.
- des escaliers et terrasses.
- des plantations d'arbustes ne dépassant pas 1m,50 de hauteur, situés à 2 mètres au moins en arrière de la limite du domaine public.

Les clôtures mitoyennes seront composées uniquement de haies vives taillées et entretenues. Elles pourront être renforcées au centre par des fils de fer on treillis de ton neutre placés sur piquets de fer. La hauteur de ces clôtures est limitée à 0^m75.

Les clôtures placées le long de la route de l'Etat seront construites suivant un des modes ci-après:

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0^m75. Qu'il soit ou non surmonté d'une grille, la hauteur totale ne peut dépasser 2^m25. Au dessus de 1^m50 de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0^m50 en arrière de la limite du domaine public. La haie ne peut avoir en sonche une hauteur supérieure à 1^m50, elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril (circulaire B.R.A 621 et annexes).
Article 11. Plan de construction.

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par les architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1962 créant le dit Ordre des Architectes et de la loi sur la protection du titre et de la profession d'Architecte.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur aura été mis en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les tra

vœux de transformation, agrandissement, exhaussement ou toutes autres modifications à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature et la teinte des matériaux et revêtements mis en oeuvre pour la façade et les toitures ainsi que toutes parties visibles de l'extérieur.

Dressé à Wellin, le 15 décembre 1975
par l'expert immobilier soussigné.

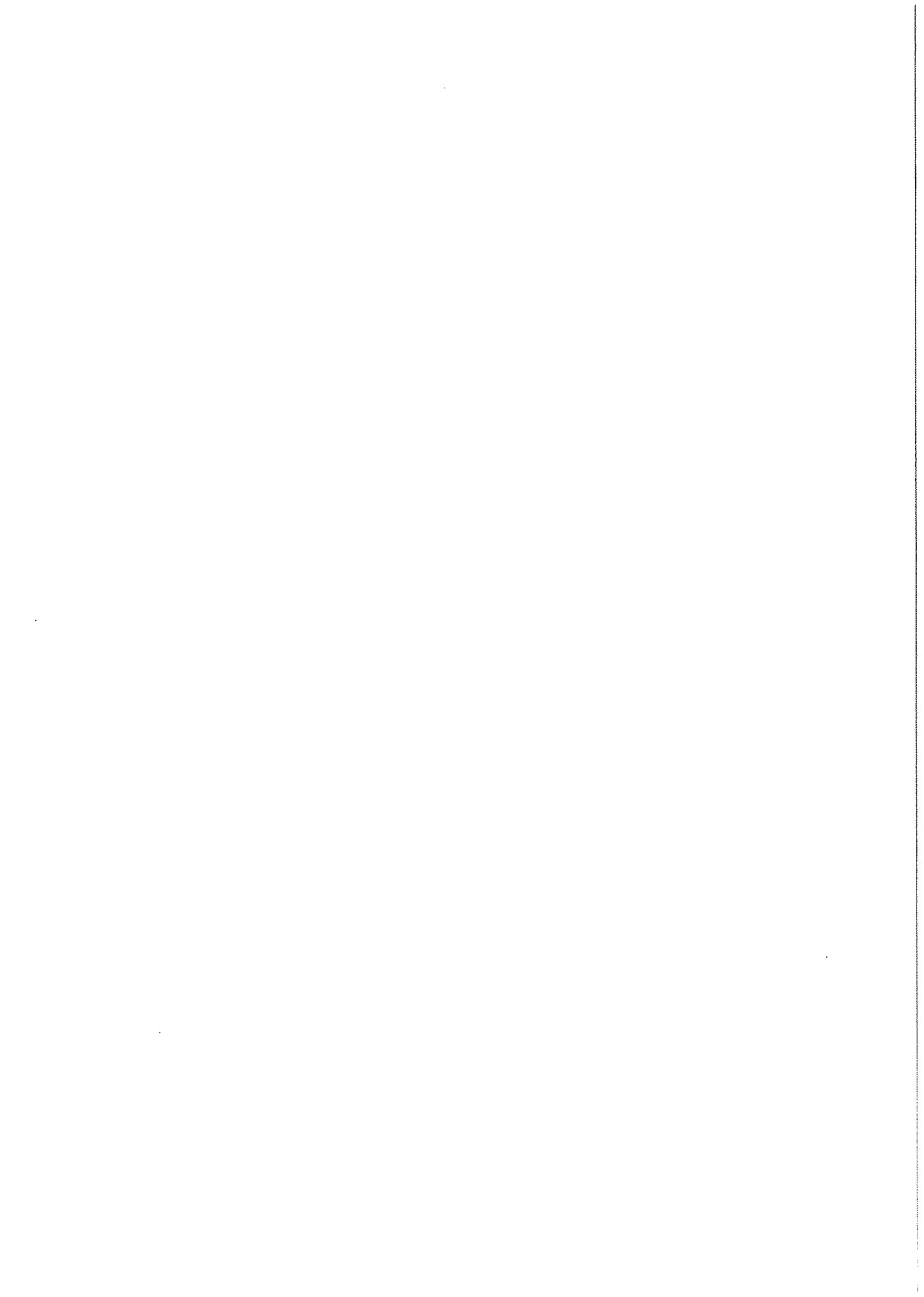
Signé ne varietur par les comparants pour rester annexé à un acte de base reçu par le notaire Jean-François COUREAUX, de Wellin, le 1 avril 1978.

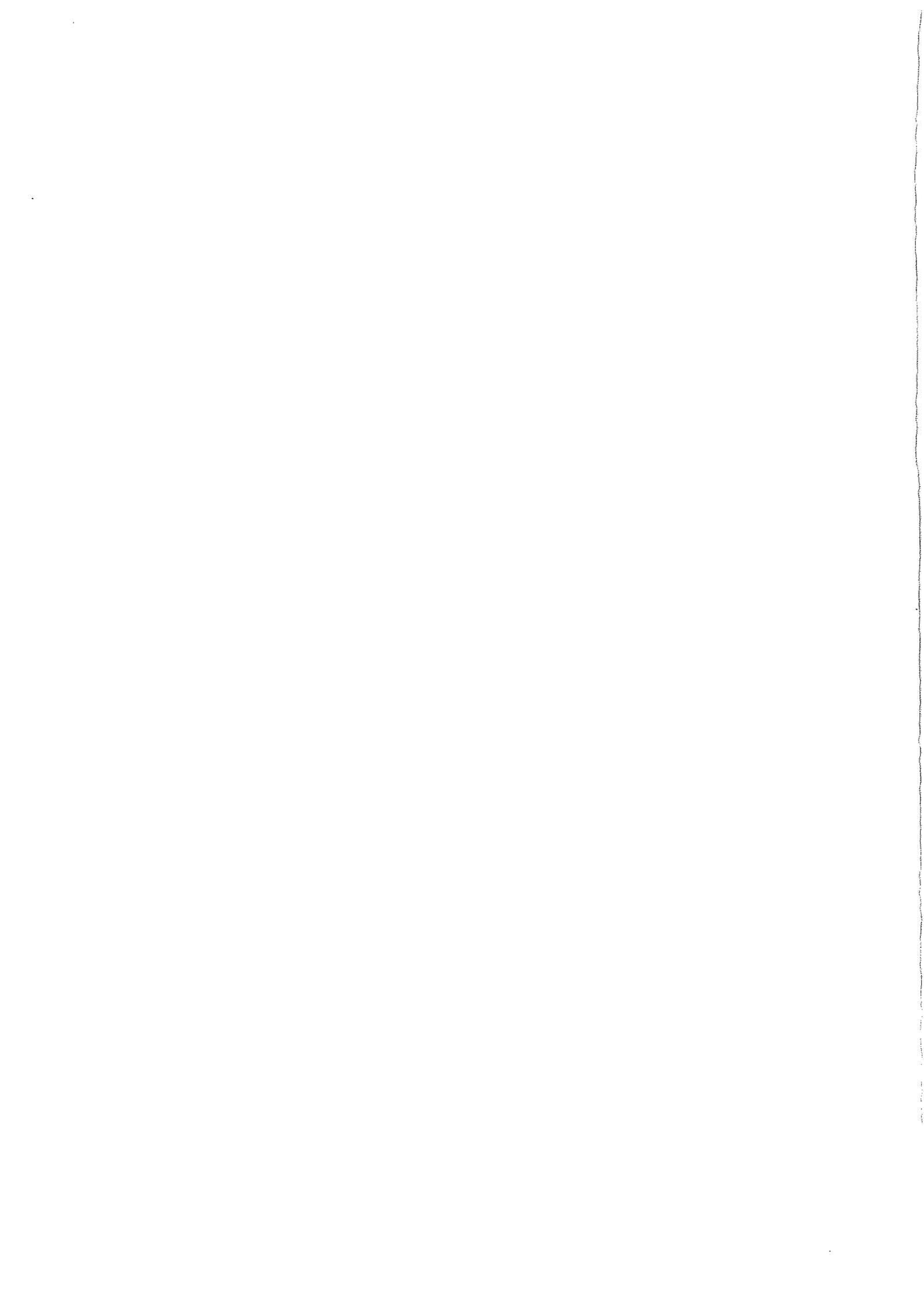
ENREGISTRÉ cinq ROLES AVEC RENVOI
A SAINT-HUBERT, LE quatre avril 1900 septante-huit
VOL 48 EOL 33 CASE 9
REÇU deux cent vingt-cinq francs

7225

LE RECEVEUR, a. i.

A. GUILLAUME





Ver, Marcel

