

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le six octobre.

Par devant nous, Maître Jacques RIJCKAERT, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « Jacques RIJCKAERT et Antoine RIJCKAERT, notaires associés », ayant son siège à Eupen.

A COMPARU :

1/ La société privée à responsabilité limitée "**BATICO, S.P.R.L.**", ayant son siège social à 4837 Baelen, rue Saint Maur, 2, numéro de registre des personnes morales 0431101058; société constituée suivant acte reçu par le notaire Jean-Luc ANGENOT, à Welkenraedt, le cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, contenant les statuts et publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-sept sous le numéro 870527-50, statuts modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal, dressé par le notaire associé Jacques RIJCKAERT, à Eupen, le dix-sept décembre deux mille treize, publié aux annexes du Moniteur belge du treize janvier deux mille quatorze sous le numéro 14012650,

ici représentée en vertu de l'article 9 des statuts par son gérant statutaire, Monsieur CORMAN Georges Joseph Jean Albine Christophe, domicilié à 4837 Baelen, Rue Saint 2.

2/ La société privée à responsabilité limitée « **TERGECO** », ayant son siège social à 4837 Baelen, rue Saint Maur, 2, inscrite au registre des personnes morales de Verviers sous le numéro d'entreprise 0455.235.846; société constituée suivant acte reçu par le notaire Jean-Luc Angenot à Welkenraedt, le 19 mai 1995, publié aux annexes du Moniteur Belge du 8 juin suivant, sous le numéro 950608-160, statuts modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal, dressé par le notaire associé Antoine RIJCKAERT, à Eupen, le vingt-sept juin deux mille quatorze, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux juillet deux mille quatorze sous le numéro 14140830,

ici représentée en vertu des statuts par son gérant statutaire, Monsieur CORMAN Georges Joseph Jean Albine Christophe, domicilié à 4837 Baelen, Rue Saint 2.

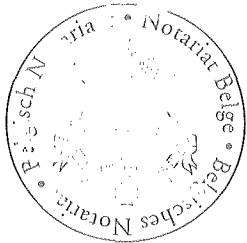
Lesquelles sociétés déclarent et nous requièrent d'acter :

1) La société "TERGECO" est notamment propriétaire des terrains ci-après décrits et la société "BATICO" est propriétaire des infrastructures et constructions érigés ou à ériger:

VILLE DE VERVIERS – Division 4 - Stembert

Une parcelle de terrain située à Stembert, en lieu-dit « Heppin Champs » et « Mabonne » cadastrée sous section B :

- numéro 338/A, pâture, pour une superficie de septante neuf ares



Remise rôle

X

neuf centiares (79 a 09 ca)

- numéro 305/A, pâture, de un hectare six ares quatre-vingt-six centiares (1 ha 06 a 86 ca)

ORIGINE DE PROPRIETE

La société privée à responsabilité limitée TERGECO est propriétaire des terrains prédécrits, à l'exception de toutes les constructions y érigées ou à y ériger, pour les avoir acquis de la société anonyme « LOTISSEMENTS DE WALLONIE », ayant son siège à Verviers, aux termes d'un acte de vente dressé par le notaire associé Antoine RIJCKAERT, de résidence à Eupen, et le notaire Thibault DENOTTE, de résidence à Stembert (Verviers), en date du 17 janvier 2014, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 11 février suivant, dépôt 01033.

La société anonyme « LOTISSEMENTS DE WALLONIE » était propriétaire du terrain pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance de Monsieur ANSAY Hubert, aux termes d'un acte de vente dressé par le notaire Jean-Marie CARLIER, ayant résidé à Stembert, en date du 5 octobre 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 9 novembre suivant, dépôt 08728.

Aux termes d'un acte dressé par le notaire Thibault DENOTTE, à l'intervention du notaire Jacques RIJCKAERT, de résidence à Eupen, en date du 25 juillet 2011, enregistré et transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, en date du 11 août 2011, dépôt 06155, « LOTISSEMENTS DE WALLONIE » a concédé un droit de superficie et renoncé au droit d'accession sur les biens prédécrits au profit de la société « BATICO ».

La renonciation à accession au profit de BATICO a été prolongée :

- par acte du notaire Thibault DENOTTE, de résidence à Stembert, à l'intervention du notaire Jacques RIJCKAERT, de résidence à Eupen, en date du 17 mai 2013, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 22 mai suivant, dépôt 03779, et

- à nouveau prolongée aux termes de l'acte de vente par « LOTISSEMENT DE WALLONIES » à « TERGECO », en date du 17 janvier 2014, précité, par devant les notaires Antoine RIJCKAERT, de résidence à Eupen, et Thibault DENOTTE, de résidence à Stembert (Verviers).

A l'origine, les parcelles appartenaient à Monsieur ANSAY Hubert pour les avoir acquis pour partie :

- aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Hubert MOSTAERT, Notaire à Verviers, en date du treize avril mil neuf cent septante, transcrit au bureau des hypothèques à Verviers, le vingt avril suivant, volume 5732, numéro 12 (*ancien numéros 305, 306a, 310b 312A 333 partie et 338 pour une superficie de deux hectares trente neuf ares quarante cinq centiares*)

- aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître Lucien ROBERTS, notaire à Verviers, en date du huit décembre mil neuf cent

nonante deux, transcrit à Verviers le quatre janvier mil neuf cent nonante trois, volume 8339b numéro 1, de Monsieur CLOSE Nicolas Auguste Gilles Hubert (*ancien numéro 333C pour une superficie d'un hectare un are dix centiares*).

En vue de la vente séparée **de vingt-neuf (29) maisons à construire sur le dit terrain** et pour se conformer à l'article 93 du Code Wallon sur l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) la comparante nous remet à l'instant pour rester annexés aux présentes, les documents suivants numérotés de un (1) à quatorze (14) :

1° le permis d'urbanisme de constructions groupées autorisant la construction de vingt-neuf maisons dans un aménagement global de trente-trois maisons délivré le 22 juillet 2013 par le Fonctionnaire délégué.

2° le plan d'implantation général dressé par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 21 mars 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

3° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 1 et 2, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

4° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 7 et 8, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

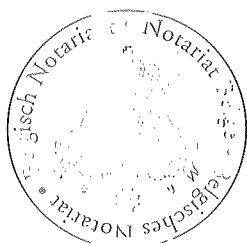
5° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 9 et 10, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

6° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 11, 12, 13 et 14, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

7° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 15, 16 et 17, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

8° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 18 et 19, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

9° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 20, 21 et 22, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.



Deuxième fol

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

10° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 23, 24 et 25, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

11° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 26, 27 et 28, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

12° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 29 et 30, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

13° les plans de constructions des maisons érigés sur les lots 31 et 32, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

14° les plans de constructions des maisons érigés sur le lot 33, vues en plan, façades, coupe, dressés par le bureau d'architecture « RENSONNET SPRL », le 31 janvier 2012, modifié le 15 janvier 2013, annexé au permis d'urbanisme précité du 22 juillet 2013.

Tous ces documents ont été signés "ne varietur" par les comparantes et le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte.

Une expédition du présent acte sera transcrite au bureau des Hypothèques compétent et des copies pourront être délivrées à toute personne y ayant droit.

Les permis d'urbanisme précités ont été délivrés pour la construction de vingt-neuf maisons (29), telles qu'elles figurent aux plans susvantis.

Il est ici fait observer que le nombre des susdites maisons, ainsi que leur superficie et dimensions, tels qu'ils sont indiqués au plan de masse, ne sont donnés qu'à titre purement indicatif, sans garantie et sans engagement de la part de la comparante.

Les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions et charges du permis d'urbanisme et de toutes leurs annexes, notamment les conditions urbanistiques et ce, sans recours possible contre la comparante.

A ce propos, nous soulignons que le permis d'urbanisme impose notamment :

« Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par BATICO S.P.R.L.

est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

- La brique de parement des habitations à construire sera de type « Terra rouge » avec un joint de ton gris.

- Une haie arbustive libre à trois rangs, complantée d'arbres à hautes-tiges (1 sujet de 3^{ème} grandeur, tous les 10 mètres) sera établie en remplacement de la haie arrachée le long de la rue des Fosses sur une longueur de 60 mètres ;

- Cette haie sera composée des essences indigènes suivantes :

ARBUSTRES (plants forestiers)

• *Crataegus monogyna* (60/80 cm) 20%

• *Cornus sanguinea* (60/80 cm) 20%

• *Viburnum opulus* (60/80 cm) 20%

• *Prunus spinosa* (60/80 cm) 20%

• *Corylus avellana* (60/80 cm) 20 %

ARBRES (plants forestiers)

• *Carpinus betulus* (Baliveau de 150/200 cm) 50%

• *Acer campestre* (Baliveau de 150/200 cm) 50%

Les rangs seront espacés de 80 cm et une densité de 5 plants est à prévoir tous les 2 mètres dans la ligne, de même qu'un paillage au sol ;

Les haies arbustives longeant les piétonniers (longueur 2x45 mètres) seront constituées de haies à 3 rangs, avec les essences arbustives citées plus haut. Les rangs seront espacés de 80 cm et une densité de 5 plants est à prévoir tous les 2 mètres dans la ligne. Un paillage du sol est à prévoir, de même qu'une clôture de guidage en fils galvanisés de 100 cm de hauteur pour leur renforcement ;

- Les haies séparatives de propriété (longueur estimée à 767 mètres) seront plantées sur 1 rang avec les arbustes suivants avec une densité de 3 plants au mètre courant :

• *Crataegus monogyna* (60/80 cm) 20%

• *Cornus sanguinea* (60/80 cm) 15%

• *Viburnum opulus* (60/80 cm) 15%

• *Carpinus betulus* (60/80 cm) 25 %

• *Acer campestre* (60/80 cm) 25 %

- les plantations arborescentes en voirie illustrées sur le plan seront composées de Sorbiers (*Sorbus aucuparia*) 12/14 cm à haute-tige ;

- les plantations arborescentes situées au sein du rond-point seront composées de deux sujets d'érable champêtre (*Acer campestre*) 12/14cm ;

- les plantations sont à effectuer par le promoteur au plus tard dans l'année qui suit la délivrance du permis. Toutes les précautions seront prises durant le chantier de construction des immeubles pour éviter la détérioration des nouvelles plantations. »

Le simple fait de se porter acquéreur d'une maison emporte adhésion pure et simple aux stipulations du présent acte et de ses annexes et aux conditions qui en découlent.

Troisième rôle

X

Tous actes translatifs ou déclaratifs, portant sur les maisons contigües prédécrites devront mentionner l'existence des documents précités et en imposer le respect aux ayants-cause et ayants-droit à tous titres.

Conformément à l'article 94, nouveau, du C.W.A.T.U.P. (tel qu'il est applicable aux permis d'urbanisme de constructions groupées) il est rappelé :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, § 1er et § 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Les actes sous seing privé ainsi que les actes authentiques qui constatent ces opérations, contiennent les mêmes mentions.

4° que le permis d'urbanisme de constructions groupées qui implique l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, est périmé ou prorogé conformément à l'article 87 (lire 86) du CWATUP.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription du présent acte.

PROCURATION POUR VENDRE

Les comparants aux présentes ont en outre déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir chacun séparément :

- Madame AUSTEN Josiane, domiciliée à 4850 Montzen, Rue du Château de Broich 20.

- Madame CREMER Esther, domiciliée à 4700 Eupen, Schönefelderweg 44.

- Monsieur GENSTERBLUM Marc, faisant élection de domicile à 4700 Eupen, Rue de Verviers 10

- Madame HILT Rita, domiciliée à 4840 Welkenraedt, Rue Max Ferbeck 11

- Madame NIEBERDING Sabine, domiciliée à 4731 Eynatten, Johbergstraße 12

- Madame ORTMANN Sabrina, domiciliée à 4700 Eupen, Haasstrasse 56

- Madame PIEPER Nicole, domiciliée à 4700 Eupen, Buchenweg 10

- Monsieur RICHTER Charles, domicilié à 4701 Kettenis, Hoeschhof 15

- Monsieur SCHLECK Erwin, domicilié à 4837 Baelen, Route d'Eupen 72

- Monsieur WINTGENS Christopher, domicilié à 4730 Hauset, Waldring 11

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne en son nom et pour son compte, pouvoir de vendre tout ou partie des biens immobiliers prédécrits.

La vente pourra avoir lieu :

Soit de gré à gré, par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahier de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie parée et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE - CERTIFICAT D'IDENTITE

Pour l'exécution du présent acte la comparante élit domicile en

Deuxième rôle

l'étude du Notaire soussigné, lequel certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu des documents prescrits par la loi.

Capacité des parties

Les comparantes déclarent n'être frappées d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations formant l'objet des présentes.

Elles déclarent et attestent particulier :

- que leur état civil, qualité et demeure tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une mesure de réorganisation judiciaire;
- ne pas être ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes diverses)

Le droit d'écriture se monte à cinquante Euro.

DONT ACTE

Fait et passé à Eupen, en l'Etude du Notaire soussigné, date que dessus.

Après lecture, la comparante, représentée comme prédécrit, a approuvé tout ce qui précède et a signé avec Nous, Notaire.

Enregistré 4 Rôles 0 Festival
à Eupen, le *Verviers I*, le 23-10-2014
Volume 24 Folle 70 Case 20
Reçu 50,- €
L'Inspecteur Principal

A. Joris

Verviers		LE 21.10.2014
VOL	—	N° 39-T-21.10.2014-07409
FEE DE REGISTRATION D'OFFICE		
VOL	—	N° —
AM		—
AM		—
FEE DE REGISTRATION D'OFFICE		—
—		—

215,05 €