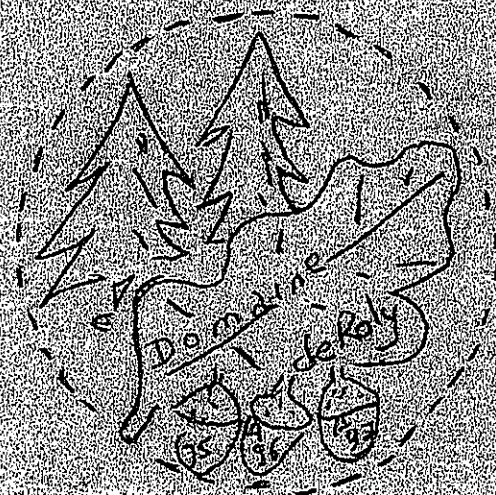


852
3.G

LES PROPRIETAIRES ASSOCIES DU FOIS DE ROLY

Association sans but lucratif (A.S.B.L.)



- Acte de copropriété
- Acte de base
- Conditions d'octroi du permis de lotir

PARC RESIDENTIEL DE WEEK-END ET DE LOISIRS DU BOIS DE ROLY

- Parc résidentiel privé
- Autorisé par permis de lotir n° :
 - référence Administration Communale de Philippeville n° 4/81
 - référence Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire (Namur) : P.R.W.E. 5/962°/I334
- Délivré le 16.09.1981

"LES PROPRIETAIRES ASSOCIES DU BOIS DE ROLY"

Association sans but lucratif.

Siège social et secrétariat
42, route d'Eghezée
5790 JEMEPPE-SUR-SAMBRE.

I. INTRODUCTION.

Le permis de lotir le domaine de Roly a été délivré le 16.09.81
Ce document officialise à postériori, l'existence du domaine
comme parc résidentiel de week-end et de loisirs.

Tous les objectifs fixés par les membres de l'association ayant
été atteints, il restait au conseil d'administration mandaté à
cet effet, de faire acter en faveur de chaque propriétaire, son
nouveau statut de copropriétaire de l'ensemble des installations.
communes.

L'acte de copropriété a été reçu par le Notaire FOUCART à
Philippeville le 28.II.1981.

Ce document auquel se référeront les Notaires lors des ventes de
terrains, officialise en outre les actes de base et règlements de
copropriété ainsi que les conditions d'octroi du permis de lotir
et les prescriptions urbanistiques

Les chapitres II, III, et IV du présent recueil, distribués à tous
les propriétaires, rassemblent pour leur information, les
reproductions de ces différents documents.

II. ACTE DE COPROPRIETE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

Le vingt-huit novembre

Par devant nous Maître Jean FOUCART, notaire résidant à
Philippeville.

ONT COMPARU

- 1^{er} - Monsieur Bernard SCAVEE, Docteur en Droit, demeurant à
Waterloo, Avenue Marie-Louise, numéro 30.
- 2^o - Monsieur Marcel BROODCOORENS, instituteur, demeurant à
Jemeppe-sur-Sambre, Avenue d'Eghezée numéro 42.
- 3^e - Monsieur Georges VOITURON, ingénieur technicien,
demeurant à Vilvoorde, Leeuwerikenlaan numéro 24.
- 4^o - Monsieur André PELOUSSE, officier retraité, demeurant
à Mairie numéro 2 à Marcinelle.
- 5^o - Monsieur Jean LAIBERT, employé de banque, demeurant à
Charleroi, rue du Mouton Blanc numéro 8.
- 6^o - Monsieur Achille VANCALSTEREN, invalide mineur, demeu-
rant à Junet, rue Deulin numéro 79.
- 7^o - Monsieur Georges DEROUCK, employé, demeurant à
Chatelineau, Avenue Circulaire numéro 113.

Agissant tous au nom et pour l'association sans but lu-
cratif "Les Propriétaires associés du Bois de Roly"
association dont le siège social est sis à Jemeppe-sur-
Sambre numéro 42 rue d'Eghezée 5790, constituée le six mars
mil neuf cent septante sept aux termes d'un acte sous
seing privé et dont les statuts ont été publiés aux anne-
xes du Moniteur Belge du cinq mai mil neuf cent septante
sept sous le numéro 3838, statuts modifiés aux termes d'
une assemblée générale du douze mars mil neuf cent septan-
te huit et publiés aux annexes du Moniteur Belge du six
juillet mil neuf cent septante huit sous le numéro 5413,
et d'une assemblée générale du premier avril mil neuf cen-
septante neuf publiée aux annexes du Moniteur Belge du
douze juillet mil neuf cent septante neuf sous le numéro
7812.

A ce autorisés et en vertu de l'article trois des
statuts de cette association.

Agissant respectivement, quant au comparant sous 1, en
sa qualité de Président de cette association, quant au
comparant sous 2 en sa qualité de Vice-Président chargé
du secrétariat du conseil d'administration, quant au com-
parant sous 3 en sa qualité de second vice-président,
chargé des travaux techniques, quant au comparant sous 4
en sa qualité de troisième vice-président chargé des finan-
ces, quant aux comparants sous 5, 6, et 7 en leur qualité
d'administrateurs de cette association.

Lesquels ont, par les présentes et ainsi qu'exposé
ci-dessous, rapporté au notaire Jean FOUCART soussigné, le
requérant d'en faire dépôt au rang de ses minutes en date
de ce jour, pour qu'il en soit délivré, tous extraits,
expéditions et copies conformes.

Acte de base
du Règlement de
propriété
no 14803



Act unique

89
Foucart

3

I^o - L'acte de base, règlement de copropriété de l'association sans but lucratif "Les Propriétaires associés du Bois de Roly", A.S.B.L. précitée, écrit établi sous seing privé et daté à Lodelinsart du six mars mil neuf cent septante sept, contenant outre la page de garde septante et une pages dactylographiées écrites sur une seule page et portant la pagination de un à huit de huit/un à huit/dix-huit et de neuf à trente sept, représentant l'acte de base, règlement de copropriété.

II^o - Le permis de lotir délivré par le collège Schepvinal de la commune de Philippeville en date du seize septembre mil neuf cent quatre vingt un relativement au Parc résidentiel des Propriétaires associés du Bois de Roly à l'A.S.B.L. "Les Propriétaires associés du Bois de Roly mandatée par les propriétaires du dit parc, ainsi que l'avis du fonctionnaire délégué daté du dix septembre mil neuf cent quatre vingt un sur la demande du permis de lotir du parc résidentiel de week-end avec les conditions de son avis favorable.

III^o - Un ensemble de prescriptions urbanistiques complémentaires relatives au Parc résidentiel "Les Propriétaires associés du Bois de Roly", annexées au dit permis.

IV^o - Divers documents destinés à être annexés au permis de lotir dont question ci-dessus, savoir :

- 1^o) Un plan délivré par l'Institut géographique militaire de Bruxelles reprenant la description de la configuration du secteur Senzeille/4, dans lequel le parc résidentiel du bois de Roly est situé.
- 2^o) Un plan d'ensemble du domaine de Bois de Roly, parc résidentiel privé, dressé par le géomètre expert Michel NORMAND reprenant la situation du domaine à droite de la RN5 Philippeville-Couvin et portant le numéro un.
- 3^o) Un plan d'ensemble du domaine du Bois de Roly, parc résidentiel privé, dressé par le géomètre expert Michel NORMAND reprenant la situation du domaine à gauche de la RN5 Philippeville-Couvin et portant le numéro deux.
- 4^o) Un plan PHILIPPEVILLE 12^{ème} division (anciennement ROLY) section A deuxième partie reprenant la situation d'ensemble de tout le domaine et de ses alentours.
- 5^o) Un plan d'ensemble du domaine du Bois de Roly, décrivant les voiries existantes, leur largeur respective.
- 6^o) Un plan d'ensemble reprenant la situation de l'ensemble du domaine du Bois de Roly en ce qui concerne l'équipement du parc en cabines téléphoniques et en arrêts d'autobus.
- 7^o) Un plan d'ensemble daté du dix juin mil neuf cent quatre vingt, reprenant la situation du domaine du Bois de Roly en ce qui concerne la distribution d'eau et la protection incendie.
- 8^o) Une copie de l'autorisation d'une prise d'eau souterraine de la classe 1 à Philippeville, anciennement Roly, allée de Roly, lieu dit "Taille Brûlée", autorisation donnée par le Ministère des Affaires économiques, Administration

des mines, division de Liège, ainsi qu'un extrait de l'arrêté royal du vingt et un avril mil neuf cent septante six réglementant l'usage des eaux souterraines modifié par l'arrêté royal du cinq juin mil neuf cent septante huit.

9°) Un plan d'ensemble daté du dix juin mil neuf cent quatre vingt, reprenant la situation du domaine du Bois de Roly en ce qui concerne l'équipement du Parc en électricité haute et basse tension.

10°) Un plan d'ensemble reprenant la situation du domaine du Bois de Roly en ce qui concerne l'équipement du Parc en compteurs électricité et caveaux à eau. Ce plan est daté du dix juin mil neuf cent quatre vingt.

11°) Un plan d'ensemble reprenant la situation du domaine du Bois de Roly en ce qui concerne l'équipement du Parc en bouches d'incendie.

12°) Une copie d'un schéma reprenant la description de la distribution électrique, basse tension de la partie du domaine du Bois de Roly, située à l'ouest de la RV5.

13°) Un plan d'ensemble daté du dix juin mil neuf cent quatre vingt reprenant la situation du Domaine du Bois de Roly, en ce qui concerne l'éclairage public.

14°) Une copie des conclusions du Centre régional des services d'incendie de la ville de Philippeville, au sujet de la prévention d'incendies dans le domaine forestier de et à Roly.

15°) Trois plans d'ensemble du Domaine du Bois de Roly représentant les parcelles et différentes numérotations.

Document 1.: Numérotation de l'enregistrement du cadastre.

Document 2.: Numérotation logique imprimée sur les coffrets de distribution d'énergie électrique.

Document 3.: Numérotation logique croissante, lignes A-B-C au sud et D-E au nord.

Toutes ces pièces, ci-dessus décrites, sous I, II, III, et IV, resteront annexées au présent acte de dépôt pour faire corps avec lui.

DESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

L'acte de base prévoyant sous I° comprend notamment le règlement général de la copropriété, le règlement d'ordre intérieur.

Ils règlent en outre les problèmes relatifs à la gestion du Parc résidentiel.

Tous les représentants précités de l'association sans but lucratif ici comparants reconnaissent avoir parfaite connaissance de l'acte de base précité et ces pièces y annexées et requièrent le notaire soussigné de déposer pour minute, ainsi qu'ils les ont rédigés et recueillis, l'acte de base prévoyant et tous les documents qui y sont annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE

- L'origine de propriété du bien, objet des présentes est décrite à la page 8/1 de l'acte de base prévoyant qui est demeuré annexé aux présentes.

Il est en outre fait observer que toutes les personnes reprises dans la liste des copropriétaires qui est mentionnée dans cet acte de base, ci-annexé, sont titulaires de leur droit de propriété en vertu de divers actes qui

Sans mot nul

ont été soumis à la formalité de la transcription et qu'
certains de ces biens ont fait depuis l'établissement
cette liste l'objet d'autres actes qui ont eux-mêmes
soumis à la formalité de la transcription.

DONT ACTE

Date que dessus

Et lecture faite de tout ce qui précède et de toutes
les annexes, les comparants ont signé les présentes avec
nous notaire.

Enregistré à COUVIN *Jeux réels sans rears*

le trois Septembre 1900 *jeux réels sans rears*

Vol. 385 Fol. 87 Case. 54 Reçu: *Jeux réels sans rears*
645

le Receveur.

bauf
7. 8. 1907.

III. A C T E D E B A S E

Le présent acte de base constitue le statut juridique des copropriétaires du parc résidentiel de Roly, membres de l'Association Sans But Lucratif.

"Les Propriétaires Associés du Bois de Roly" ASBL.

La dite association pourra être désignée dans le présent acte de base, règlement de copropriété par les termes ASBL.

Il fixe sur le plan du droit, les rapports de copropriété et de voisinage des propriétaires actuels et futurs de parcelle(s) dans le domaine de Roly, ainsi que leurs rapports avec le comité qui gère en leur nom le domaine.

Le présent acte de base se subdivise comme suit :

- A. Exposé.
- B. Situation du domaine.
- C. Origine de propriété du parc pris globalement.
- D. Plan d'implantation.
- E. Propriétés privatives - parties communes et servitudes fixées par le promoteur immobilier et par les propriétaires associés.
- F. Règlement général de la copropriété et conséquences juridiques de l'acte de base.
- G. Règlement d'ordre intérieur.
- H. Répartition des charges collectives et non-communes, recouvrement des créances exigibles.
- I. Description des travaux réalisés.
- J. Permis de lotir et de bâtir.
- K. Conditions de transmissibilité des parcelles.

I. OBLIGATIONS LEGALES IMPOSEES POUR LA RECONNAISSANCE DU
DOMAINE

Dans l'avant-projet de plan de secteur n°37 couvrant le secteur de Philippeville et Couvin, le Domaine de Roly était repris comme zone boisée à rénover, vu l'absence d'équipement, d'autorisation de bâtir et vu son environnement forestier. Pour modifier cette classification, un comité de défense s'est constitué le 24 janvier 1976. Dans le cadre de l'enquête publique sur les plans de secteur, le Comité de défense a introduit, le 24 février 1976, une requête auprès du Gouverneur de la Province de Namur pour solliciter la modification de la destination prévue à l'avant projet de plan de secteur et demander que les terrains compris dans le domaine de Roly soient reconnus en "zone de loisirs à rénover" et non plus en "zone boisée à rénover". Tenant compte du problème représenté par 292 propriétaires de bonne foi, l'Administration de l'Urbanisme a obligeamment accepté de revoir son classement projeté moyennant l'exécution de diverses conditions, à savoir :

- la réunion des propriétaires en une ASBL chargée seule de les représenter
- sous l'égide de l'ASBL, de mener à bien les travaux nécessaires à l'équipement de la zone.

Ces travaux portaient notamment sur :

- . l'équipement d'un réseau d'électricité.
 - . l'alimentation du domaine de Roly en eau potable.
 - . la création de nouvelles voiries intérieures, afin d'empêcher l'accès aux parcelles par la route nationale 5.
 - . l'installation de bouches d'incendie alimentées en haute pression.
 - . la création d'un rideau de verdure à front de la RN 5 en vue d'y rendre les constructions invisibles.
 - . l'amélioration des constructions et la destruction des chancres existants.
 - . le respect des règles de salubrité publique en ce qui concerne les fosses d'aisances, l'écoulement des eaux usées, et l'enlèvement des immondices.
 - . Le respect du caractère forestier du site.
- la passation d'un Acte de base réglant juridiquement les questions de propriété, copropriété et de voisinage.

2. DENOMINATION DE L'ASSOCIATION - REPRESENTATION

Répondant au vœu des Autorités de l'Urbanisme, une importante majorité de propriétaires a fondé le 6 mars 1977 une association sans but lucratif :

"LES PROPRIETAIRES ASSOCIES DU BOIS DE ROLY" ASBL.

Les statuts de cette ASBL adoptés lors de l'assemblée constituante ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 5 mai 1977, sous le numéro N 3838. Une première modification des statuts portant sur la nomination d'Administrateurs et adopté par l'Assemblée statutaire du 12 mars 1978 a été publiée aux annexes du journal officiel belge du 6 juillet 1978 sous le n° 5413. Une seconde modification des statuts précisant le rôle concret d'urbanisation de l'association a été décidée par l'Assemblée générale du 1er avril 1979 et publiée au Moniteur du 12 juillet 1979 sous le numéro 7812.

L'ASBL est représentée par le Conseil d'Administration composé de 7 membres élus par l'assemblée générale annuelle des associés membres et rééligibles tous les deux ans par moitié : article 9 des statuts.

D'autre part, conformément aux statuts, le conseil s'est entouré de membres désireux de prendre une part active à la gestion du patrimoine commun et réunis dans un comité de gestion.

Ensemble, ils forment le conseil de gérance au sein duquel seuls les administrateurs élus directs ont voix délibérative.

Le siège social et le secrétariat de l'Association sont établis statutairement au domicile de l'Administrateur-secrétaire, soit actuellement :

c/o Monsieur Marcel BRODCOORENS
42, route d'Eghezée
5790 JELLEPE-SUR-SAMBRE

3. DELEGATION DE POUVOIR ET ENGAGEMENT SOLIDAIRE

Lors de l'Assemblée constituante du 6 mars 1977, les propriétaires associés ont signé la "Charte pour un mieux être et un mieux vivre". Par cet engagement ils ont voulu marquer leur volonté de rénover le bois de Roly et se sont engagés à faire exécuter tous les travaux prévus par la loi et les règlements pour obtenir la reconnaissance du Domaine en "zone de loisirs à rénover". D'autre part, le Conseil d'Administration a été dûment mandaté par les membres co-propriétaires en vertu d'une procuration sous seing privé.

- afin de les représenter auprès des Autorités compétentes.
- en vue de faire régulariser le Domaine.
- afin d'assurer la bonne exécution des travaux d'équipements communs exigés.
- et dans le but de veiller à l'entretien des parties communautaires ainsi que de gérer l'association au mieux de ses intérêts.

En vertu des statuts de l'association et des divers mandats et engagements personnels, est réputé membre de l'association c-à-d a droit à la protection de l'ASBL, tout propriétaire qui a signé la procuration en faveur du Conseil d'administration et est en règle de cotisation annuelle.

Est membre-urbanisant celui qui a, en outre, acquitté les sommes décidées par l'Assemblée Générale à titre de quotepart dans le coût des travaux d'équipement.

4. DESTINATION DU BIEN

Les travaux qui ont été menés à bien dans le Domaine de Roly, selon le vœu des Autorités de l'Urbanisme, permettent de situer le lotissement dans le cadre de :

- la loi du 29 mars 1962 organique et l'aménagement du territoire et de l'urbanisme modifié par les lois du 22 avril 1970, 22 décembre 1970 et 25 juillet 1974.
- l'Arrêté Royal relatif aux parcs résidentiels de week-end du 30 octobre 1973.

Cela signifie concrètement, que placé sous le régime de ces lois et arrêtés, le Parc Résidentiel de Roly est à classer parmi les "ZONES DE LOISIRS A RENOVER". Le parc est donc destiné uniquement à recevoir des résidences secondaires de week-end et de vacances. Il constitue un lieu de détente et de repos dans lequel il est interdit d'installer ou tenir commerce, industrie, élevage ou toute activité lucrative quelconque.

B. SITUATION DU DOMAINE

Le parc résidentiel de Roly est constitué d'un ensemble boisé de plus ou moins 90 hectares, cadastré ou l'ayant été section A, numéros 95, 96, 97. Le Domaine est actuellement composé de 438 parcelles de terrain numérotées tel que figurées et limitées au plan du nouvel ensemble annexé (en réduction). L'ensemble, situé tant à droite qu'à gauche de la RN 5 porte la dénomination de "DOMAINE DE ROLY".

C. ORIGINE DE PROPRIETE

Globalment, le bien objet du présent acte de base constitue un ensemble de terrains que la S.A. SIMRO, ayant ou ayant eu son siège à TARCENNE, Monsieur Franz ROOSENS demeurant à TARCENNE, ainsi que Monsieur Cyr ROOSENS et son épouse Madame Betsy TOLBECQ demeurant ensemble à TARCENNE, ont acquis de Monsieur le Marquis Albert de KEROUARTZ demeurant à "Les Salles" GUINGAMP (Côtes du Nord-France), aux termes d'un acte reçu par Maître Louis d'HARVENGT, Notaire à THON-SAMSON, le dix-huit septembre mil neuf cent soixante-quatre. Ainsi s'établit l'origine de propriété du Domaine tel qu'il ressort des actes de vente postérieurs passés avec la S.A. SIMRO et consorts. Ces acquéreurs ont loti le Domaine, créé un minimum de chemins d'accès et revendu par celle par parcelle à différents propriétaires.

D. PLAN D'IMPLANTATION

Le parc résidentiel visé par le présent acte couvre une surface de plus ou moins 90 hectares. Il a été loti selon un plan définitif arrêté le 30.06.1980 et déposé à l'administration de l'Urbanisme à Bruxelles le 01.08.1980. Une copie de ce plan, annexé au présent acte montre le tracé des voiries. Principalement il montre la disposition et les limites des 438 parcelles qui constituent le Domaine, dont la parcelle technique acquise par l'Association et où sont concentrés le bâtiment et les installations de commande des réseaux d'eau, d'éclairage, de TV et d'électricité du parc résidentiel.

Les allées à usage communautaire reprises au plan ont reçu les noms suivants :

- allée des épicéas.
- allée des robiniers.
- allée des hêtres.
- allée des chênes.
- allée des bouleaux.
- allée des sureaux.
- allée des aulnes.
- allée des saules.
- allée des sapins.
- allée des charmes.
- allée des aubépines.
- allée des muriers.

Le plan reprend en zone verte les parcelles des propriétaires qui ont refusé de participer à l'association et de financer leur part des travaux d'équipement nécessaires, ce sont les parcelles n° 640/64I/696/7I2/79I/892/906. Chacun de ces propriétaires a été avisé par le Conseil d'Administration de l'Association de ce que son refus de participer entraînait le maintien en zone verte de sa parcelle. L'Association se réserve la possibilité d'acquérir ultérieurement une ou plusieurs de ces parcelles et de demander une modification du lotissement ainsi qu'un permis de bâtir pour les pourvoir d'installations récréatives ou d'autre nature à usage communautaire. A l'avenir, seuls les remembrements de parcelles seront acceptés, toutes divisions nouvelles ne pouvant plus être prises en considération.

Chaque parcelle présente en règle générale une façade minimum de 25 M. Certaines exceptions ont été acceptées en ce qui concerne des parcelles à façade plus petites préexistantes à l'actuel lotissement et que l'on souhaitait maintenir.

De même en ce qui concerne certaines parcelles provenant d'une division nouvelle dans le cas où la configuration du terrain et où l'emplacement de hautes futaies, empêchaient de placer les boîtiers du réseau à cheval sur la limite mitoyenne des 25 M.

E. PROPRIETES PRIVATIVES
PARTIES COMMUNES

Les Propriétaires associés du Bois de Roly.
Association sans but lucratif.

Jemeppe-s-Sambre, le 1-12-1981

Aux Membres associés, Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Le Conseil d'administration de notre association a le plaisir de vous informer de l'octroi du PERMIS de LOTIR. Celui-ci nous a été transmis le 29 octobre 1981 soit 70 mois après avoir exprimé notre volonté d'urbaniser.

Le PERMIS de LOTIR et les documents annexés, entre autres les conditions urbanistiques et l'Acte de Base ont été signés devant Maître FOUCART, Notaire à Philippeville, qui instrumentait, le samedi 28 novembre 1981.

Le Conseil d'administration vous invite à participer à l'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE qui se tiendra le DIMANCHE 17 JANVIER 1982 à 14h30 à PHILIPPEVILLE, en la salle communale, Place communale.

Ordre du jour:

1. Remise à chaque propriétaire et membre associé de l'Acte de Base, de la copie du Permis de lotir, de la copie des conditions urbanistiques.
2. Explications sur les documents précités.

Vu l'importance de cette assemblée extraordinaire, le Conseil d'administration insiste pour que tous les propriétaires membres associés soient présents. Il demande que l'usage de la procuration ne soit fait qu'en cas d'absolue nécessité.

La carte de membre associé jointe à cette convocation sera exigée à l'entrée de la salle. Les propriétaires qui ne sont pas en règle de cotisation pour l'année 1981 sont invités à se mettre en ordre dès maintenant.

Afin que Monsieur l'Administrateur chargé des comptes puisse établir sa situation financière au 31 décembre 1981, certains propriétaires qui ont des comptes en retard voudront bien se mettre en ordre dans les tout prochains jours.

Pour l'introduction et pour la composition du dossier du PERMIS de BATIR, chaque propriétaire a le droit de choisir son propre architecte. Le Conseil d'administration a cependant sollicité Monsieur JACOBS Architecte, rue J. Bellière, 94-96 Marcinelle. tél: 071 36 86 09 pour composer et introduire des dossiers groupés. Le cas sera explicité par Monsieur le Président au cours de la réunion du 17 janvier prochain.

Retenez donc bien la date du dimanche 17 janvier 1982 à 14h30 à Philippeville, salle communale, Place communale. Soyez-y présents avec votre carte de membre de l'association. Si vous êtes dans le cas, n'oubliez pas de verser au n° I40 058217 les sommes qui restent en suspens.

Agréez nos meilleurs vœux pour 1982. Le Conseil d'administrat

2

B. PROPRIETES PRIVATIVES
PARTIES COMMUNES
SERVITUDES

1. Parties privatives

Sont parties privatives, les différentes parcelles privées qui constituent le Domaine. Sur celles-ci s'exerce le droit souverain des propriétaires dans les limites des servitudes existantes ou créées par le présent acte et des lois dont celles réglant les problèmes d'urbanisme ainsi que du règlement général de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur contenus dans le présent acte de base.

En référence à l'acte de cession passé avec la S.A. SIHRO et Consorts par chacun des propriétaires il a été convenu entre parties que tout arbre se trouvant à une distance inférieure à la distance légale des limites de chaque parcelle pourra subsister. Cette clause étant insérée dans tous les actes de vente de parcelles dans la même propriété, ni les acquéreurs, ni leurs ayants-droit ou ayants-cause à tous titres, ni les propriétaires actuels ou futurs des parcelles contiguës aux biens vendus ne pourront jamais exiger l'abattage des arbres pouvant se trouver plus près des limites de leur propriété que ne le prévoit la loi (voir également le règlement d'ordre intérieur G-3-d) D'autre part, les acquéreurs de parcelles se sont engagés tant pour eux que pour leurs ayants-cause et ayants-droit à tous titres, à ne jamais établir de dépôts de mitraille ou de véhicules usagés sur les biens vendus.

2. Parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif, personnel et souverain de chaque propriétaire mais à l'usage de tous. Ce sont toutes les parties déclarées communes par la loi du 8 juillet 1924, à savoir notamment :

- la parcelle technique acquise par l'ASBL gestionnaire
- les voiries
- le réseau d'électricité
- le réseau de distribution d'eau potable et ses accessoires
- les éventuelles canalisations d'égouttage et les drains
- les éventuelles stations d'épuration ou de recyclage des eaux
- les installations de lutte contre l'incendie : tuyauteries

souterraines, vannes, flexibles, lances, etc...

- le pylône TV, les antennes, les réflecteurs, l'électronique qui accompagne les installations et le réseau de distribution y compris les relais et amplificateurs actuels ou futurs,
- le réseau d'éclairage public, les pylônes, lampes et système électronique d'allumage,
- les engins et véhicules automoteurs ou non, le matériel, l'outillage et le mobilier entreposés sur la parcelle technique, sous toit ou à l'extérieur

La précédente liste n'est pas limitative et pourra donc être étendue à tous biens non repris actuels ou futurs qui répondront au critère d'utilisation collective.

En ce qui concerne certaines parties communes, des précisions sont utiles :

- a) les voiries : il faut entendre par voiries, l'ensemble des chemins intérieurs au parc empierrés et lissés, tels qu'ils figurent au plan du lotissement déposé à l'Administration de l'urbanisme et dont une copie réduite est ci-jointe.

Sont exclus des voiries communes les chemins privés aménagés sur leur biens par les propriétaires en vue de donner accès à leur résidence.

- b) les réseaux d'électricité et de TV-distribution sont en principe installés le long des allées communes en canalisation souterraine.

Sont notamment partie du réseau électrique commun, les câbles souterrains d'alimentation générale, les gaines les socles et cabines de transformation, les boîtes de relais et toutes les installations situées sur la parcelle technique. Sont communs les boîtiers terminaux de TV-distribution. Restent privés les boîtiers individuels et les compteurs personnels électriques.

- c) les canalisations d'eau potable : le réseau de distribution d'eau potable est installé en canalisations souterraines le long des allées communes.

Il comprend : les canalisations, stations de pompage, puits et pompes, et les installations électriques de contrôle et de pompage. Restent privées les chambres de visite situées sur les parcelles et les éventuels compteurs privés.

d) cas particuliers : les réseaux de distribution d'eau, d'électricité, et de TV desservant les riverains de la route bétonnée de Roly ont été enfouis à l'arrière des parcelles. D'autre part, le câble souterrain d'alimentation en haute tension passe par la parcelle 76I/I en suivant le tracé du chemin particulier qui la traverse. Ces cas particuliers font l'objet de servitudes nouvelles (voir point 4)

3. Servitudes préexistantes

Les parcelles ont été vendues par la S.A. SIMRO et consorts sous toutes les garanties de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires et tous autres empêchement généralement quelconques.

Cependant, les conditions particulières reprises aux actes stipulent que les chemins traversant ou longeant la propriété ont été créés à titre de servitude de passage au profit de l'ensemble du domaine à charge de chaque lot en particulier. Les parcelles faisant partie d'un des chemins créés initialement sont donc grevées d'une servitude de passage au profit de l'ensemble de la propriété.

Les acquéreurs de pareilles parcelles se sont obligés par le fait même de l'acquisition tant pour eux que pour leurs ayants-cause et ayants-droit à tous titres à :

- assurer à leurs frais l'entretien de la partie du bien qu'ils acquièrent, figurée sous le vocable "allée" au plan initial dressé par Monsieur Michel NORMAND, Géomètre à Loverval,
 - la maintenir entièrement libre et en permettre en tout temps, le libre accès,
 - céder gratuitement l'assiette de cette servitude aux autorités à première demande de celle-ci.
- L'Association, désormais gestionnaire du Domaine reprenant à sa charge l'obligation d'entretenir les servitudes, par dérogation aux stipulations des actes individuels, les propriétaires concernés sont désormais dégagés de cette obligation, sauf dans les cas spécifiques décrits ci-après. Les parcelles concernées par les servitudes préexistantes figurent au plan établi par Monsieur NORMAND lors de la vente du domaine par la S.A. SIMRO. Ce plan fût annexé à tous les actes de vente passés à l'époque. De plus, la parcelle n° 1001 est frappée d'une servitude de passage de deux mètres de large en son bord au profit de la S.N.C.B.

En outre, la parcelle 892 est frappée d'une servitude d'accès au profit des parcelles n° 906 et n° 79I et, la parcelle n° 906 au profit de la parcelle n° 79I.

De même la parcelle 8I4 est frappée d'une servitude d'accès au profit de la parcelle 749.

CAS PARTICULIERS RELATIFS A L'ENTRETIEN DES SERVITUDES

- l'entretien de la servitude dont est frappée la parcelle IOOI au profit de la SNCB fait l'objet d'un accord particulier entre les propriétaires et la SNCB.
- un autre accord particulier existe entre les propriétaires des parcelles riveraines du chemin de fer et la société UNERG. Cette dernière bénéficie du droit de couper la végétation menaçant la sécurité de sa ligne à haute tension longeant le chemin de fer en survol de ces parcelles.
- l'entretien des servitudes relatives aux accès des parcelles restées vertes n° 892/906 et 79I reste du ressort de leurs propriétaires réfractaires.

4. Servitudes nouvelles

L'obligation faite à l'ASBL "Les Propriétaires Associés du Bois de Roly" d'urbaniser le domaine et de rendre toute construction invisible et inaccessible depuis la RN 5 a contraint l'Association à créer de nouvelles voiries dont le tracé prend assise sur des parcelles privatives. Les propriétaires de ces parcelles ont accepté d'abandonner gratuitement à l'Association, en servitude, 5 mètres au fond de leur parcelle pour y créer une voie d'accès commune. S'agissant d'une simple concession de servitude sans cession et par ailleurs sans indemnité, les propriétaires concernés restent propriétaires du terrain sur lequel s'exerce la servitude et peuvent l'aliéner avec le principal.

Les servitudes nouvelles sont concédées au profit de l'ensemble des propriétaires du domaine à charge des lots concernés. L'engagement des propriétaires actuels obligera leurs héritiers, usufruitiers, ayants-cause ou ayants-droit à tous titres quelconques. La concession de servitude ainsi faite l'est sans limite de temps et sans possibilité de s'éteindre par prescription. L'existence de la servitude devra figurer dans tous les actes successifs de cession du bien concernés translatifs et déclaratifs de droits, à titre gratuit ou onéreux. Le présent acte de base donne un caractère authentique aux concessions de servitudes nouvelles initialement réalisées sous seing privé.

Les parcelles concernées par les servitudes nouvelles et classées dans l'ordre existant sur le terrain sont les suivantes :

- ALLEE DES HETRES : n° 668(Ia8), 785(Ia8)
- ALLEE DES SUREAUX : 667, 646, 715(Ia9)
- ALLEE DES BOULEAUX : 874(4), 686, 702, 792, 780, 688(IaII), 708(Iet2), 684, 698(4)
- ALLEE DES AULNES : 656 (IaI9)
- ALLEE DES AUBEPINES : 911, 752, 967, 740(c), 755, 758, 786, 787, 813, 918, 876, 898, 884, 901, 902, 903/2 (A à D), 912, 882, parcelle technique, 871(I), 926, 941, 930, 936, 923, 935, 929, 939, 931, 927, 934, 932, 968, 767 (3a7), 850/2, 802, 903 (A à C), 850/I.

Notons que la parcelle 696 située dans le prolongement de l'allée des sureaux, ne dispose d'aucun accès propre, le propriétaire ayant choisi de rester en zone verte. Comme il a été dit au point E-2-d ci-avant, des servitudes nouvelles frappent les parcelles 761/I et riveraines de la route en béton de Roly. Ces servitudes d'accès et de passage sont établies au profit du Conseil d'Administration et ses délégués à titre de surveillance ou d'entretien.

F. R E G L E M E N T G E N E R A L D E L A C O P R O P R I - E T E E T C O N S E Q U E N C E S J U R I D I Q U E S .

I. Règlement général

En vertu des motifs exposés ci-après :

- a) dans le cadre des obligations en matière d'urbanisme imposées aux propriétaires de parcelles formant un ensemble d'habitations de week-end ou de terrains prévus à cet effet, un grand nombre de propriétaires du bois de Roly se sont associés en ASBL et ont élu un Comité de gestion autour du Conseil d'Administration (tel qu'il a été décrit ci-avant au chapitre A EXPOSE) afin de les représenter auprès de toutes autorités compétentes à l'effet d'aboutir à la reconnaissance définitive de leur domaine en parc résidentiel de week-end dans une zone de loisir à rénover.
- b) selon le vœu émis par l'administration de L'Urbanisme locale, régionale et nationale, de voir dressé un acte de base réglant les principes de copropriété et de voisinage au sein du parc visé.
- c) dans l'esprit des faits et décisions relatés au chapitre A.

- 1
- d) tenant compte de l'article 3-a,b,c, et de l'article 4 des statuts de l'ASBL relatifs à l'objet social et au rôle concret de l'Association ainsi que de l'article I2 relatif aux compétences du Conseil d'Administration,
 - e) conformément au mandat conféré au Conseil d'Administration dans les procurations signées individuellement par chaque propriétaire et conservées aux archives de l'Association (voir chapitre III-A-3).

Le Conseil d'Administration du Parc Résidentiel de Roly est fondé à placer le dit parc sous le régime de la copropriété forcée conformément à l'article 577 bis du code civil reprenant la loi du 8 juillet 1924, à l'exception des dispositions spéciales et conventions expressément énoncées dans le présent acte de base. L'ensemble des dispositions et conventions particulières qui sont contenues dans ce règlement de copropriété s'imposent sans discussion ni exception, à tous les copropriétaires actuels et futurs du Parc, à leurs usufruitiers, ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, titulaires de droit d'usage, d'habitation ou d'emphytéose, CONSTITUE LE CADRE JURIDIQUE fixant les droits de propriété et de copropriété forcée des parties communes décrites au chapitre VI ci-avant, déterminant la part des dépenses communes que chaque copropriétaire devra supporter et la manière dont les parties communes seront gérées. Par transcription à la conservation des Hypothèques, ces statuts sont opposables aux tiers.

L'instauration du régime de copropriété forcée dans les parties communes qui sont stipulées au chapitre III-E-2 oblige les copropriétaires à respecter l'indivisibilité dans toutes les parties, sections et installations déclarées communes ou qui le sont de par leur nature ou usage, sans jamais pouvoir exiger la division, ou la licitation de celles-ci, et ce, en application de l'article 577 bis, alinéa 9 du code civil.

2. Conséquences juridiques

L'établissement du présent acte de base peut modifier l'usage des biens privatifs dans la mesure où pour le bien de tous, il dispose d'obligations et de droits à charge des copropriétaires

a) Droits sur les parties privatives

- le propriétaire qui s'est acquitté de ses obligations de membre de l'ASBL (voir chapitre III-A-3 in fine) a le droit de jouir et de disposer de sa parcelle privative de la façon la plus large et souveraine dans les limites fixées par les lois et règlements en vigueur et par le présent acte de base y compris le règlement d'ordre intérieur

... nouvelles routes intérieures, commander ses raccordements, introduire son permis de bâtir.

- il est précisé que la qualité de membre régulier de l'ASBL est obligatoire dans le cadre de la copropriété.
- en outre, tout ce qui concerne le style des constructions et leur harmonie extérieurs sera du ressort exclusif des services concernés de la Commune et des administrations de l'Urbanisme.

Les caravanes non-résidentielles existantes seront entretenues et maintenues jusqu'à pourrissement. Leur vie ne pourra être artificiellement prolongée par des abris, hauts-vents, ou autres protections. Les entrées ne pourront pas être couvertes. De nouvelles caravanes non-résidentielles ne pourront plus être admises après l'octroi du permis de lotir. Celles qui préexistaient ne pourront après pourrissement être remplacées que par une caravane résidentielle ou une construction en matériaux admis par l'urbanisme.

- aucune installation ne pourra, conformément à la loi, être érigée, modifiée, remplacée ou déplacée, sans l'introduction du permis de bâtir légal, revêtu au préalable du visa de l'Association. Cette dernière atteste par son visa que le propriétaire demandeur est en règle de participation vis-à-vis de la communauté. Il en est de même en ce qui concerne toute modification significative du relief du sol.

b) Conséquences en cas de location et d'usufruit:

Les obligations et servitudes à charge du propriétaire subsistent en cas de location ou d'usufruit. Il en est de même en cas de concession de droits d'usage d'habitation ou d'emphytéose. Le bailleur restera tenu personnellement de toutes les obligations qui lui incombent en tant que propriétaire. L'association aura le droit en cas de contravention de se pourvoir soit conjointement contre le propriétaire et ses ayants-cause ou ayants-droit soit contre le seul propriétaire, qui n'aura pas le bénéfice de discussion ni de division.

c) Conséquences en cas d'aliénation de parcelles

Les obligations et servitudes à charge de chaque propriétaire subsistent en cas de mutation par décès ainsi qu'en cas d'actes entre vifs translatifs de droits réels ou non, de quelque nature que ce soit.

G. R E G L E M E N T D ' O R D R E I N T E R I E U R

Le règlement général d'ordre intérieur a été dressé et approuvé par les membres fondateurs lors de l'Assemblée générale constituante du 6 mars 1977. Mis à jour et complété, il fait partie intégrante du présent acte de base bien que de nombreux articles sont actuellement dépassés par les faits. Indépendamment de ce qui est fixé dans le règlement d'ordre intérieur, le Conseil d'Administration faisant usage des prérogatives qui lui sont données par les articles I5 et I6 des statuts de l'ASBL pourrait accorder par délégation de pouvoir, spéciale ou générale, une plus grande importance et liberté d'action au conseil de gestion. Dans ce cas, ce dernier pourrait être pourvu d'une structure de fonctionnement comparable à celle du Conseil d'Administration lequel de toute façon resterait seul responsable devant l'assemblée générale des membres.

I. Constitution du Comité de Gérance - Attributions

Le comité de gérance est formé du Conseil d'Administration composé de sept administrateurs qui ont voix délibérative et du Conseil de gestion composé de dix conseillers qui ont voix consultative.

a) Le Conseil d'administration

Les sept administrateurs qui le composent sont :

Le Président qui, représentant l'ASBL, préside les réunions du Conseil d'administration, les réunions du Comité de gérance, les assemblées générales et établit le calendrier des réunions. Il a en outre les pouvoirs définis dans les statuts.

Le 1er Vice-président chargé du secrétariat du Conseil d'administration, des assemblées générales et des réunions du Conseil d'administration, tient le journal permanent, rédige les procès-verbaux, les comptes rendus, les correspondances, remplace le président absent, fixe en son domicile ou en tout lieu précisé le siège de l'ASBL.

Le 2ème Vice-président chargé des travaux techniques; entreprend toutes les démarches à caractère technique rédige les cahiers des charges, fait réaliser les plans, surveille les travaux en voie d'exécution et en accuse réception pour conformité d'exécution, fait débloquer les crédits, détermine l'aire de vie

pour chaque parcelle, remplace le président absent.

Le 3ème Vice-président chargé des finances, contrôle la gestion financière : crédits et débits, établit le budget, présente le bilan, propose le montant de la cotisation annuelle en fonction des charges communautaires, fixe la quote-part financière de chaque propriétaire associé, fait appliquer les statuts et le règlement général en tout lieu et en toute circonstance, présente à l'assemblée générale les modifications éventuelles aux statuts et au règlement préalablement étudiées en conseil d'administration, remplace le président absent.

L'Administrateur chargé de la garde de la "Charte pour un mieux être et un mieux vivre" est l'animateur des activités socio-culturelles et des loisirs.

L'Administrateur chargé de relations publiques gardera un contact permanent avec le garde forestier, avec les forces de l'ordre, avec le service 900, le corps de pompiers, les services techniques des Eaux et Forêts, avec les sociétés distributrices d'électricité et d'eau, avec la société chargée de l'enlèvement des immondices, tiendra d'une manière permanente le fichier collectif du mouvement de la population résidente et des ventes et achats des parcelles, sera le délégué général des délégués de quartier.

L'Administrateur chargé de l'aménagement du territoire et de d'équipement communautaire sera l'adjoint du 2ème Vice-président pour ce qui est de l'entretien permanent des voiries, des lignes électriques, des canalisations, des commodités, de l'équipement technique communautaire en général.

b) Le Conseil de Gestion

Le Conseil d'administration ainsi formé s'est adjoint le concours de dix conseillers et leur a défini leurs attributions :

- I secrétaire du Conseil de gestion, éditeur responsable du bulletin d'informations "Les Echos du Bois de Roly",
- I trésorier chargé du recouvrement des cotisations annuelles et des quotes-parts dans le coût des frais d'urbanisation. Il sera en outre, chargé de l'organisation des assemblées générales.

- I comptable chargé de la tenue des livres comptable : factu-
riers, livre de caisse, journal de banque, documents comptables
 - I chargé de la protection de la forêt sous toutes ses formes et
en particulier des sapinières.
 - I chargé de la protection de la forêt sous toutes ses formes et
en particulier des feuilles.
 - I conseiller technique chargé de l'aménagement du territoire.
 - I animateur de la plaine de jeux et adjoint à l'administrateur
qui a les activités socio-culturelles et les loisirs dans ses
attributions.
 - I interprète en langue néerlandaise.
 - I interprète en langue italienne.
- Certains administrateurs et conseillers ont accepté le mandat de
délégué de quartier.

2. Programme à court terme

a) Urbanisation du domaine en vue d'obtenir le permis de lotir
Ce programme prévu à la fondation de l'ASBL est réalisé à ce
jour; voir à ce propos le chapitre I relatif aux travaux
réalisés.

- créer un chemin d'accès-sortie aux parcelles riveraines de
la grand'route N 5 par l'intérieur du domaine ,
- créer un écran naturel de plantation d'arbres à pousse ra-
pide entre la N 5 et les parcelles qui lui sont riveraines,
afin de rendre invisibles de la N 5 les résidences qui sont
actuellement visibles ou qui pourraient, sans lui, être
ultérieurement visibles .
- électrifier le domaine afin de pouvoir desservir en cou-
rant électrique tous les propriétaires associés qui en feront
la demande et de placer des points lumineux à profit commu-
nautaire .
- placer des points d'eau potable aux endroits qui seront dé-
terminés par les sondages (la distribution à chaque parcelle
n'étant pas écartée).
- améliorer et entretenir les chemins forestiers existants.
- régler les voies d'accès et de sortie, signaler le
sens unique dans le parcours des chemins forestiers, pré-
voir et réaliser des flots de dépassement, nommer par pla-
que indicatrice les allées et chemins, numéroter les par-
celles par plaque indicatrice sur laquelle figurera le n°
de la parcelle et le n° du relevé cadastral;
- déterminer le moyen d'évacuer les eaux usées et les sani-
taires et l'imposer à tous les résidents actuels ou futurs,

- I comptable chargé de la tenue des livres comptable : factu-
riers, livre de caisse, journal de banque, documents comptables;
- I chargé de la protection de la forêt sous toutes ses formes et
en particulier des sapinières,
- I chargé de la protection de la forêt sous toutes ses formes et
en particulier des feuilles,
- I conseiller technique chargé de l'aménagement du territoire.
- I animateur de la plaine de jeux et adjoint à l'administrateur
qui a les activités socio-culturelles et les loisirs dans ses
attributions,
- I interprète en langue néerlandaise.
- I interprète en langue italienne.

Certains administrateurs et conseillers ont accepté le mandat de
délégué de quartier.

2. Programme à court terme

a) Urbanisation du domaine en vue d'obtenir le permis de lotir

Ce programme prévu à la fondation de l'ASBL est réalisé à ce
jour; voir à ce propos le chapitre I relatif aux travaux
réalisés.

- créer un chemin d'accès-sortie aux parcelles riveraines de
la grand'route N 5 par l'intérieur du domaine ,
- créer un écran naturel de plantation d'arbres à pousse ra-
pide entre la N 5 et les parcelles qui lui sont riveraines,
afin de rendre invisibles de la N 5 les résidences qui sont
actuellement visibles ou qui pourraient, sans lui, être
ultérieurement visibles .
- électrifier le domaine afin de pouvoir desservir en cou-
rant électrique tous les propriétaires associés qui en feront
la demande et de placer des points lumineux à profit commu-
nautaire .
- placer des points d'eau potable aux endroits qui seront dé-
terminés par les sondages (la distribution à chaque parcelle
n'étant pas écartée).
- améliorer et entretenir les chemins forestiers existants.
- régler les voies d'accès et de sortie, signaler le
sens unique dans le parcours des chemins forestiers, pré-
voir et réaliser des flots de dépassement, nommer par pla-
que indicatrice les allées et chemins, numérotter les par-
celles par plaque indicatrice sur laquelle figurera le n°
de la parcelle et le n° du relevé cadastral;
- déterminer le moyen d'évacuer les eaux usées et les sani-
taires et l'imposer à tous les résidents actuels ou futurs,

- capter les sources superficielles et diriger les chemins qui en sont menacés.
- prévoir les moyens de protection et de lutte contre l'incendie.
- organiser un système d'enlèvement des immondices et de vidange des fosses sceptiques.
- établir un recensement des puits actuellement en service et donner les renseignements sur leur débit, en vue de la protection contre l'incendie.
- situer sur le plan général du domaine, les parcelles occupées par un chalet une caravane ou un abri.

Le Conseil d'administration s'est assuré le concours de propriétaires associés pour les travaux en commission technique des travaux.

b) Paiement des parts de capital nécessaires pour la couverture des frais d'urbanisation

1ère participation :

La première part du capital à couvrir a été déterminée en fonction de l'aire de vie représentée géométriquement sur le plan de chaque parcelle et sur base de 50 F le m². Chaque propriétaire muni de son acte d'achat, du plan de sa parcelle, et si possible d'une photocopie du plan de sa parcelle a été reçu par le Conseil d'administration. En sa présence, un membre de la commission des travaux a calculé l'aire de vie, et un membre de la commission des finances a établi le montant de la quote-part à payer, en un seul versement dans les deux mois de la constitution de l'ASBL. Après accord le propriétaire associé a signé un engagement financier de participation aux travaux. Toutes les sommes qui n'ont pas été enregistrées aux dates prévues et qui ont été réclamées par l'administrateur chargé des finances sont de plein droit productives d'un intérêt de retard dont le taux est déterminé par le taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique pour les effets domiciliés majoré de 2%. L'intérêt court à compter du jour de l'envoi de la lettre de rappel adressé par courrier recommandé.

2ème participation :

Pour compléter le capital nécessaire, l'assemblée générale statutaire du 12 mars 1978, a décidé un second appel de fonds calculé comme suit :

- 15% de la première participation pour couvrir la TVA afférente à la première tranche des travaux.
- 16.100 F. de forfait par propriétaire pour couvrir la part non perçue des propriétaires défaillants

- et des travaux non-prévus .
- 4.500 F. pour l'installation du réseau de distribution de TV .
 - 2.700 F. pour l'éclairage public .

Les conditions d'intérêts de retard appliquées à la première tranche des travaux ont été retenues pour la seconde tranche.

c) Depot de Fonds

Le Président, le vice-président chargé des finances, le trésorier et le comptable de l'association ont consulté les divers organismes financiers : banques, sociétés financières paraétatiques, pour le dépôt des fonds. Il ont choisi l'organisme qui offrait le plus de garanties et de facilités. Le conseil d'administration a pris acte de leurs démarches et entériné les pouvoirs de signature.

d) Destination du Domaine

Le domaine forestier est destiné à l'usage de résidence secondaire de détente à l'exclusion de tout commerce, industrie ou activité lucrative quelconque.

Une seule construction est autorisée par parcelle. Les cas d'exception feront l'objet d'une convention de droit acquis, à titre personnel c-à-dire non cessible. Cette convention aura lieu dans les deux mois qui suivent la date de constitution de l'Association.

Pendant la période des congés, une caravane d'amis pourra occuper une parcelle, après accord donné par le conseil d'administration suite à la demande introduite par le propriétaire associé. Il est entendu que le conseil d'administration s'opposera à toute idée de transformer le parc forestier en camping-caravanning.

e) Division et Remembrement de Parcelles

La division des parcelles qui ont moins de 25 m de façade en bordure d'un chemin forestier, telles qu'elles sont délimitées et numérotées au plan général de lotissement déposé au rang des minutes du Notaire instrumentant est interdite.

La division des parcelles égales ou supérieures à 50 m de façade en bordure d'un chemin forestier, telles qu'elles sont délimitées et numérotées au plan général de lotissement déposé au rang des minutes du Notaire instrumentant sera permise pour les lots ayant chacun 25 m de façade en bordure d'un chemin forestier. Les cas particuliers seront examinés par le Conseil d'administration qui aura le pouvoir de rendre cette règle moins absolue tout en gardant son équité.

Le Conseil d'administration poursuivra une politique de remembrement de parcelles soit à la faveur de ventes ou achats, soit à la faveur d'échanges entre propriétaires afin de constituer avec de petites parcelles, des unités plus grandes. Les propriétaires associés ont donc intérêt à faire connaître leurs intentions soit dans l'achat ou dans la vente d'une parcelle au Conseil d'administration qui n'agira en leur faveur qu'en communication d'intentions.

3. PROGRAMME PERMANENT

a) Voirie

Toutes les parcelles urbanisées ont un accès individuel aux chemins forestiers qui gardent un caractère privé et sont aménagés comme le prévoit le cahier des charges permanentes. Celui-ci sera rédigé par la Commission des travaux techniques.

b) Electricité et TV-distribution

Toutes les parcelles urbanisées peuvent être raccordées à la ligne électrique et à la TV, suivant les conventions passées avec la Société distributrice. Tous les documents sont adressés au propriétaire demandeur par le Conseil d'administration, s'il est complètement en règle de paiement. Des points lumineux à charge commune sont placés en divers endroits du domaine et fonctionnent conformément au règlement qui a été établi par la Commission des travaux et approuvé par le Conseil d'administration. Toutes les installations privées au départ du réseau commun seront faites suivant les spécifications imposées dans la demande de raccordement. Les raccordements depuis les boîtiers seront faits par des entreprises reconnues par l'ASBL. Tous appareils de chauffage ou de cuisine doivent être installés de manière à présenter toutes les garanties de sécurité. Ils doivent être placés dans un endroit bien ventilé et sur des supports peu conducteurs de chaleur.

c) Eau potable

Des arrivées d'eau potable sont établies à l'entrée de chaque parcelle. Chaque propriétaire peut demander son raccordement au conseil d'administration, qui se réserve le droit de refuser à tout propriétaire qui aurait des retards de paiement dans l'une ou l'autre des participations aux travaux. La jouissance des installations implique également des responsabilités. Tout occupant de parcelle a l'obligation de préserver les conduites d'eau du gel. Les propriétaires restent responsables vis-à-vis de l'ASBL de leurs raccordements privatifs. Des ana-

lyses portant sur la qualité de l'eau seront effectués régulièrement.

d) Deboisement

Sans préjudice ni dérogation aux lois en vigueur, l'emplacement destiné à recevoir la construction ou l'installation de la résidence sera choisi de telle sorte qu'aucun chêne de 100 cm de circonférence à hauteur d'homme ne doive être sacrifié. Le taillis pourra faire l'objet de coupes régulières.

Dans la sapinière, un dégagement de 5 m. tout autour des résidences devra être obligatoirement exécuté. Le sous-bois des sapinières devra être dégagé pendant la période d'hiver, des aiguilles, carottes de sapin, branches mortes, le tout terminé pour le 15 mars de chaque année. Ce nettoyage annuel incombe aux propriétaires des parcelles nommées.

Si les conseillers pour la protection de la forêt constatent qu'une parcelle privative est mal entretenue ou pas entretenue ils feront rapport au conseil d'administration qui adressera une lettre recommandée de mise en demeure d'effectuer les travaux d'entretien nécessaire. Cette lettre sera adressée entre le 1er et le 10 mars. A défaut pour le propriétaire de s'exécuter, le conseil d'administration fera appel à des personnes de son choix pour exécuter le travail aux frais du propriétaire. Les personnes désignées seront autorisées à pénétrer sur la parcelle sous la surveillance du garde forestier. Ces mesures rigoureuses sont justifiées par des raisons de sécurité.

En ce qui concerne l'aire forestière qui forme un tout inséparable avec l'aire de vie, elle fera l'objet d'un règlement spécial qui sera établi en collaboration avec les agents techniques des Eaux et Forêts; ceci afin de maintenir un équilibre forestier. Tout abattage systématique est, dès à présent, rigoureusement interdit.

e) Constructions

Aucune résidence ne peut être installée sans être raccordée aux réseaux communs d'eau et d'électricité.

Le fait de participer aux frais d'urbanisation en vue d'obtenir le permis de lotir n'entraîne pas l'obligation de bâtir. Toute construction ou installation sera soumise à la loi organique de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 20 avril et du 22 décembre 1970 et plus spécialement par l'article 57 par. 2 de la loi du 29 mars 62 modifié par l'article 14 de la loi du 22 décembre 1970 ainsi que par toute disposition légale ultérieure.

Toute demande de permis de bâtir devra être accompagnée d'une attestation délivrée par le Conseil d'administration disant que le propriétaire demandeur a entièrement payé sa participation aux frais d'urbanisation.

f) Eaux usées - sanitaires - eaux de ruissellement - rus et puits

Chaque résidence sera obligatoirement pourvue d'un puit et d'une fosse septique régulièrement aseptisée au sulfate de fer. Les WC chimiques munis d'un trop-plein évacué vers un puits perdu sont autorisés. La préférence sera néanmoins donnée à l'emploi de WC classiques avec évacuation vers une fosse septique d'un modèle agréé, le trop-plein étant recueilli dans un puits perdu. Ces installations sont prévues en cours des travaux d'urbanisation et la formule de la coopérative à l'association jouera en faveur des propriétaires associés dans le chef d'achat collectif. Aucun écoulement d'eaux usées ne sera toléré en surface. Chacun veillera à ce que les sources, eaux de ruissellement, rus ou ruisseaux ne soient pollués d'aucune façon. Aucun propriétaire ne peut détourner un ru à son seul profit, ni détourner ou empêcher les eaux de ruissellement de circuler normalement. Les puits feront l'objet d'un recensement comme dit en G-2-A.

g) Immondices

Il est strictement interdit de déverser des immondices dans le domaine. Les pollueurs résidents ou de passage seront sévèrement poursuivis. Les matières périssables ou non doivent être évacuées. Le conseil d'administration s'emploiera à organiser un service de ramassage et le placement de conteneurs métalliques sera envisagé. Un ramassage annuel d'objets lâchement abandonnés sera organisé aux frais de la communauté. La vidange des fosses septiques sera organisée pendant une période bien déterminée de l'arrière-saison.

h) Feux ouverts - Barbecues extérieurs - assurance incendie collective

Les feux ouverts et barbecues extérieurs ne pourront être employés que sur l'aire de vie. Ils seront strictement interdits sur l'aire forestière. Le garde forestier exercera une surveillance toute particulière en ce domaine. La responsabilité civile des utilisateurs sera entièrement engagée.

Le couvre-feu des feux ouverts extérieurs sera obligatoire une demi-heure après le coucher du soleil.

Le domaine forestier sera entièrement couvert par une assurance incendie dont les primes seront payées par les charges communautaires.

i) Animaux domestiques

Les résidents sont autorisés à titre de tolérance à posséder des animaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance serait retirée pour l'animal incriminé, par décision du Conseil d'administration. Les animaux non attachés en permanence ou non tenus en laisse devront être sous le contrôle constant de leur maître. Ils ne devront en aucun cas être laissés seuls sur les parcelles, dans les résidences ou dans les voitures. Les propriétaires devront montrer au garde forestier les certificats de vaccination légaux pour les animaux qu'ils détiennent.

j) Clôtures - Abris - Décorations

Les habitations, abris, clôtures et tous objets de décoration devront être peints dans des tons se rapprochant le plus possible des couleurs naturelles du bois. Il faut donc bannir les couleurs vives et utiliser par préférence le vert et le brun. L'emploi de fils de fer barbelés est à proscrire le long des routes. Les clôtures à front de route devront s'inspirer au maximum du cadre naturel de la forêt.

k) Bruits

L'emploi de postes de radio, de télévision, d'enregistreurs, d'instruments de musique est autorisé pour autant qu'ils ne soient pas des causes de nuisance à autrui. Le tapage nocturne est interdit. Toutes machines ou appareils bruyants comme les tondeuses, scies électriques, cisailles, tronçonneuses, etc... ne sont autorisés qu'à titre d'utilité personnelle et entre neuf et seize heures. Les usagers sont expressément invités à ne pas en faire un emploi intempestif et à respecter le repos dominical.

l) Circulation

Tous les usagers circulant sur les chemins forestiers devront respecter les règles usuelles de prudence. Toutes les règles du Code de la route sont de stricte observance et la vitesse des véhicules sur les voies intérieures du domaine est limitée à 20 km/H.

m) Chasse - Tendarie

La chasse, la tendarie, la prise du gibier par l'emploi des pièges sont interdites sur toute l'aire du domaine, celle-ci étant admise par tous comme étant une réserve naturelle. Un garde forestier sera annuellement désigné par le Conseil d'administration. Il devra être agréé par Monsieur le Juge de Paix du Canton et gratifié d'une commission qui lui donnera le droit de haute police sur tout le territoire du domaine.

Il aura pour mission de protéger tout ce qui court, vole ou se terre et de détruire tous les animaux que la loi cite en tant qu'animaux nuisibles, mordants ou autres malfaisants.

Il aura en outre, le devoir d'exercer la surveillance du domaine et il sera soumis aux ordres et au contrôle de l'administrateur délégué. Il fera tout ce qui sera utile et nécessaire pour le maintien de la bonne tenue, de l'ordre, de la moralité et de la tranquillité dans le domaine.

n) Surveillance

La surveillance du garde forestier sera secondée par la police communale et par la gendarmerie. Tout accident ou dommages causés ou constatés aux installations communes seront communiqués au garde ou à un membre du Conseil de Gérance.

o) Relations Publiques

Les délégués de quartier sont à la disposition des propriétaires pour tous renseignements ou suggestions.

p) Loisirs - Activités soci-culturelles - Plaines de Jeux

Le comité de gérance veillera à ce que le domaine forestier soit un domaine de repos, de détente au grand air dans le cadre qui est le sien. Il s'emploiera à apporter aux résidents, le complément de loisirs qu'ils souhaitent.

Il fera appel aux jeunes gens et jeunes filles, enfants ou amis de résidents pour créer des ateliers créatifs et une plaine de jeux pour enfants, les animer et les surveiller. Des excursions promenades, jeux, chanterie, courses d'orientation etc... seront des aspects de la politique des loisirs que le comité de gérance entend développer sur la base des demandes exprimées.

q) Assurances

En plus de l'assurance incendie qui couvrira l'ensemble du domaine, le Conseil d'administration souscrira à une assurance du type "familial" pour couvrir les risques "accident" pendant les heures d'ouverture de la plaine de jeux et pendant les activités contrôlées et surveillées.

Chaque copropriétaire est tenu de souscrire à titre personnel une assurance pour couvrir ses propres risques notamment : risques d'accidents relatifs à l'incendie, l'explosion, la foudre, les risques d'eau et d'électricité ainsi que sa responsabilité civile et celle de sa famille envers les tiers.

r) Manifestations

Toute manifestation, qu'elle soit philosophique, politique, syndicale ou autre, ne sera jamais admise sur le territoire du

domaine. Seules les pratiques religieuses, les réunions sportives, culturelles et récréatives seront admises après accord donné par le conseil d'administration et entériné par l'administration communale.

s) Litiges

Tous les litiges ou démêlés entre résidents ne tombant pas sous le coup de dispositions légales ou conventionnelles devront être signalées aux délégués de quartier, au garde forestier ou au conseil d'administration seuls susceptibles de les régler, d'abord par la voie de conciliation ou à défaut par décision obligatoire émise par le comité de gérance. Les propriétaires sont responsables les uns envers les autres pour les accidents de toute nature, pour les troubles de jouissance, les fautes et les manquements et pour les infractions aux dispositions du présent Acte de base et Règlement lorsque eux-mêmes, leur famille, ou leurs visiteurs en sont la cause directe ou indirecte. Chaque copropriétaire devra imposer aux locataires ou occupants de ses installations privatives le respect des prescriptions du règlement d'ordre intérieur sans que sa propre responsabilité n'en soit diminuée. D'autre part, l'identité et l'adresse des locataires doivent être signalées au Conseil d'administration.

t) Divers

Le présent règlement est complété ou sera complété par des conventions passées entre des sociétés et des firmes, par des règlements d'ordre intérieur, par des délibérations communales et provinciales, par des arrêtés-loi, par des circulaires ministérielles dont le Comité de Gérance expliquera le contenu dans ses bulletins d'information trimestriels ou par envoi de correspondance.

La lecture du présent règlement a été faite à l'assemblée générale du 6 mars 1977 à LODELINSART.

Il a été admis par les propriétaires associés.

H. REPARTITION DES CHARGES RECouvreMENT

30.

I. CHARGES COMMUNES

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait aux frais de gestion administrative, à l'entretien, à l'usage, la répartition, l'acquisition, le renouvellement, l'administration des choses communes, les rémunérations du garde forestier, le montant de l'indemnité due par le propriétaire en faute, les primes d'assurances relatives aux choses communes ou des personnes s'occupant des choses communes ou des personnes placées sous leur surveillance, les frais de procédure intéressant la co-propriété, les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire et en général, tous les autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la communauté.

Les charges communes à répartir entre chaque propriétaire sont fixées par l'Assemblée Générale et couvertes par une participation comprise ou non dans la cotisation. Ces montants doivent être payés le jour de l'Assemblée générale ou au plus tard dans les trente jours qui suivent. Le conseil d'administration accorde le droit à l'administrateur chargé des finances, dans la quinzaine du rappel adressé par envoi recommandé aux propriétaires résidents ou non résidents en défaut de paiement des charges communes et de la cotisation :

- a) d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
- b) de réclamer à chacun des propriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part de défaillant dans les choses communes.
- c) de faire poursuivre devant les tribunaux, le propriétaire défaillant.

Toutes les sommes réclamées par l'administrateur des finances pour compte de la communauté sont majorées comme indiqué au chapitre G-2-b

A titre de dommages-intérêts, le propriétaire défaillant assigné sera redevable à l'association d'une somme équivalente aux frais d'avocat et aux frais de justice exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui avec un minimum de 1.000 (mille F. indexés).

Il est à noter qu'il est dû une cotisation entière par raccordement demandé, toute résidence devant faire obligatoirement l'objet d'un raccordement.

2. CHARGES NON COMMUNES

Les dépenses occasionnées par un usage privé sont à charge des parties privatives. Ce sont par exemple les charges relatives :

- aux chemins, bâtiments, clôtures et plantations privés,
- aux installations et conduites à placer sur des parcelles privées.
- aux raccordements partant des conduites ou câbles mères pour desservir des parcelles privatives.
- aux contributions, taxes, additionnels et autres au nom des propriétaires.
- aux assurances obligatoires à souscrire pour couvrir la responsabilité civile ou incendie des propriétaires.
- les frais de levée et de confection de plans, de bornage, d'actes de division de parcelles.

La présente énumération n'est pas limitative.

1. TRAVAUX REALISES

Les travaux effectués dans le domaine et qui ont permis sa reconnaissance en zone de loisir sont décrits ci-après. Ils ont été réalisés avec l'accord et la participation de l'ensemble des propriétaires à l'exception de six d'entr'eux, détenant les parcelles n° 640/641/696/712/892/906.

1. VOIRIE

Cinq nouvelles allées ont été créées (Aubépines, Sureau, Bouleaux, Aulnes, Hêtres), elles donnent accès par l'intérieur du domaine aux parcelles riveraines de la RN 5 et répondent aux besoins techniques de l'urbanisation. Toutes les autres allées préexistantes ont été portées à leur gabarit, drainées et empierrées.

2. DISTRIBUTION D'EAU

La distribution d'eau est assurée à toutes les parcelles par un réseau souterrain en tube de polyéthylène haute densité. La pression et le débit sont établis par un groupe moto-pompe capable d'un débit de pointe de 45m³ sous une pression minimale de 4 atmosphères en tous points du domaine. Le domaine est équipé de 21 bouches d'incendie de 75mm de section bien réparties et signalées. L'eau est fournie par un puit foré dans le domaine et débitant 5m³ à l'Heure (débit actuel 3m³). L'eau est stockée dans un château d'eau de 60m³ où le groupe moto-pompe la puise pour en remonter la pression.

3. RESEAU ELECTRIQUE

- a) HAUTE TENSION : Le domaine est alimenté en 12.000 volts depuis, une ligne haute tension, passant au voisinage de la ferme du Fraity à un kilomètre du bois. Une sous-station a été implantée sur la parcelle technique; elle est pourvue d'un transformateur de 400 KVA.
- b) BASSE TENSION : La distribution est assurée à chaque parcelle en 220 V mono ou triphasé (25 ampères). Chaque propriétaire dispose d'un compteur personnel placé dans un boîtier en polyester armé de fibres de verre.
- c) ECLAIRAGE PUBLIC : Soixante points lumineux commandés par des relais sensibles aux impulsions de la régie nationale de distribution d'électricité assure automatiquement l'éclairage des allées.

4. TV DISTRIBUTION

Les signaux de TV distribution permettant de capter les chaînes belges et françaises sont accessibles à toutes les parcelles. Le domaine est équipé d'une antenne collective privée et du dispositif électronique adéquat qui le rendent autonome.

J. P E R M I S D E L O T I R E T D E B A T I R

Lors du morcellement du domaine et de la cession des parcelles boisées, la S.A. SIMRO et consorts n'a pas sollicité de permis de lotir, ni par ailleurs dressé d'acte de base ceux-ci n'étant pas requis par la loi de l'époque. Il incombe maintenant à notre association de remédier et d'introduire elle-même en nom collectif, la demande de lotissement à l'appui des travaux d'urbanisation entrepris et de solliciter de l'administration de l'Urbanisme la reconnaissance définitive du parc.

Entretiens ce permis a été délivré sous les

- n°s : 4/81 le 16.09.1981. par l'Administration Communale de Philippeville.
- n°s : P.R.W.E. 5/962°/I334 le 10.09.1981 par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire (Namur)

Dès l'obtention du permis de lotir, le Comité de gérance s'efforcera de faire régulariser les habitats existants sur les parcelles privatives. Il constituera à cet effet,

un dossier pour chaque parcelle.

L'attention des propriétaires est attiré sur le fait qu'après régularisation, il leur appartiendra de soumettre individuellement leur demande de projet de résidence au Comité de gérance, qui l'introduira auprès des Autorités compétentes. L'Association est intermédiaire obligé puisque tout permis de bâtir doit être revêtu de son VISA.

K. CONDITIONS DE TRANSMISSIBILITE DES PARCELLES

Le présent acte de base/règlement de copropriété qui est conservé dans les minutes du Notaire instrumentant, Maître FOU CART à Philippeville, est désormais le seul document à pouvoir régler toute affaire relative à la vie communautaire des co-propriétaires, locataires et résidents du Parc Résidentiel de Roly, sans toutefois se substituer aux lois et prescriptions en matière civile et urbanistique.

Comme il a été signalé par ailleurs, les copropriétaires ne pourront en aucun cas aliéner dans une forme quelconque leur droit de propriété ou de copropriété, consentir des locations ou céder l'usufruit d'une parcelle sans en avertir au préalable le Conseil d'Administration par écrit.

Ils s'engagent pour eux-mêmes, leurs acquéreurs, héritiers, locataires, ayants-droit et ayants-cause quelconques à respecter et faire respecter les clauses du présent règlement général de copropriété. Tout acte notarié postérieur au présent acte de base contenant mutation de droits réels ou non, de biens qui en sont l'objet, seront réputés de plein droit contenir inclusivement toutes les données du présent acte, qu'il ait été fait référence à celui-ci, ou pas.

Le présent acte de base/règlement de copropriété est de stricte application pour tous les membres de l'A.S.B.L. "Les propriétaires associés du Bois de Roly". Il régit des droits et obligations de tous les membres de cette ASBL, et toutes les clauses et les termes qu'il renferme doivent être interprétés de cette manière.

Un arrêté officiel ou toute autre disposition légale ou administrative aurait le pouvoir de rendre les présentes obligatoires de plein droit à tous les copropriétaires du Domaine de Roly sans exception ni réserve.

A/ Prescriptions urbanistiques générales

Remarque : les prescriptions sont celles qui nous ont été imposées lors de l'introduction de la demande de permis de lotir, comme spécifications minima applicables aux Parcs Résidentiels.

Ces spécifications ont été complétées par l'Administration de l'Urbanisme : voir le point 5 du chapitre B ci-après; conditions modificatives.

Dans le cas où les spécifications sont contradictoires, ce sont celles du paragraphe B qui sont à prendre en considération.

I. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les prescriptions urbanistiques ici édictées et le règlement de copropriété sont opposables à tous les propriétaires du bois de Roly qu'ils soient ou non, membres réguliers de l'Association. Aucune installation ne peut, conformément à la loi, être érigée, modifiée, déplacée ou remplacée sans l'introduction d'un permis de bâtir revêtu du VISA de l'Association. Par son visa cette dernière atteste que le propriétaire-demandeur est en règle de participation aux travaux communautaires. Ce visa est accordé sans préjudice des autres sommes dues du chef de travaux particuliers ou de la cotisation annuelle.

Une demande de permis de bâtir doit également être introduite par un propriétaire qui aurait l'intention de modifier le relief du sol.

2. LES CARAVANES

Comme il ressort du règlement de copropriété, les caravanes non-résidentielles existantes seront entretenues et pourront être maintenues jusqu'à pourrissement. Leur vie ne pourra être artificiellement prolongée, par des abris, hauts-vents ou autres protections. Les entrées et portes ne pourront être couvertes de hauts-vents. De nouvelles caravanes non-résidentielles ne pourront plus être admises après l'octroi du permis de lotir. Celles qui préexistaient ne pourront après pourrissement être remplacées que par une caravane résidentielle ou une construction en matériaux admis.

3. LES CONSTRUCTIONS

Chaque parcelle ne pourra recevoir qu'une seule résidence; un abri de jardin ou un garage est autorisé en supplément. Ces annexes seront construites en harmonie avec la résidence principale et dans un des matériaux admis. Les autres spécifications concernant les annexes seront fixées par l'Administration de l'Urbanisme lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir.

- a) RECULS : à voirie : minimum 6 mètres; à mitoyenneté : minimum 3 mètres
- b) HAUTEUR : maximum 5 mètres 50
- c) SURFACE : minimum 30m², le maximum sera apprécié selon la surface du lot, et sa configuration.
- d) MATERIAUX : Les constructions et annexes autorisées seront en bois ou un autre matériau dur (ex. pierre, brique de campagne de la région) Les murs en préfabriqué, béton, ou autres blocs, les constructions en plastique ou autre revêtement synthétique devront être doublés d'un parement en bois ou en un autre matériau dur autorisé ou encore recouverts d'un enduit crépi ou lisse.
- e) TEINTES : les teintes vives ne seront pas autorisées en extérieur. Ainsi en est-il, à titre d'exemple du rose, rouge, violet, jaune, vert cru, mauve et orange. Sont par contre autorisés et recommandés les tons : brun clair, moyen ou foncé, vert moyen ou foncé, gris, blanc.
- f) DECORATIONS EXTERIEURES : elles respecteront les matériaux et teintes prescrits pour la construction principale. N'est pas autorisé l'accumulation d'éléments de décoration en plastique, bétons ou autres agrégats représentant des puits, animaux et personnages légendaires.
- g) CLOTURES : que ce soit en fond ou en latéral, les clôtures seront simples, faites de haies vives ou caduques elles pourront être doublées de maximum trois fils simples plastifiés; les fils barbelés ne sont pas autorisés. En façade, les haies vives ou caduques peuvent être renforcées de treillis de teinte verte, de piquets et longerons en béton ou en bois, de chaînes décoratives ou de fils

non-barbelés. Les clôtures non-végétales ne peuvent dépasser un mètre de haut.

- h) TOITURES : les toitures peuvent être faites en tuile, ardoise, éternit, singles, du moment que ces matériaux sont plats et de teinte foncée.

4. CAS SPECIAUX

Les situations existantes feront l'objet d'un examen particulier en vue de trouver une solution souple, éventuellement limitée dans le temps qui s'inspire des prescriptions imposées à tous. Ceci afin de tenir compte des situations acquises.

B/ Avis du fonctionnaire délégué du ministère de la région Wallonne, administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, direction province de Namur sur une demande de permis de lotir d'un parc résidentiel de week-end.

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

Vu la loi du 29/3/1962 organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme modifiée par les lois des 22/4 et 22/12/1970.

Vu l'arrêté ministériel du 6/2/1971 portant délégation des pouvoirs du Ministère en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués.

Vu la demande introduite par l'A.S.B.L. LES PROPRIETAIRES ASSOCIES DU BOIS DE ROLY mandatée par les propriétaires et relative au lotissement d'un bien sis à PHILIPPEVILLE (ROLY) cadastré Section A N°s 95/96/97.

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi.

EMET L'AVIS SUIVANT : (Dispositif)

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes qui complètent ou modifient les prescriptions présentées dans le projet, à l'exclusion des parcelles figurées au plan sous les numéros 640/641/696/712/791/892 et 906.

- attendu que leurs propriétaires ont refusé de participer à l'opération de rénovation et de régularisation entreprise par l'A.S.B.L. représentant les propriétaires.
- attendu que ces parcelles ne sont raccordées à l'eau et l'électricité.

CONDITIONS MODIFICATIVES

- 1° Aucune parcelles ne peut avoir d'accès individuel à la RN 5.
 - par rapport à l'axe de la RN 5, l'alignement se situe à 14 m. et la zone de recul est de 30 m. sur cet alignement.
 - en application de la circulaire du 5 février 1975 décrivant les règles relatives à la construction et au lotissement aux abords des autoroutes, leurs voies d'accès et le long des routes express, la zone de recul est réduite à 10 m. minimum de part et d'autre de la RN 5 pour les parcelles 656/19, 656/7, 656/1, 698/1, 2, 874/1, 964, 874/2, 909, 949, 951, 952, 969, 886, 917, 885, 286, 778/3, 734/1, 2 et 3 pour ces parcelles, les résidences de week-end devront s'implanter avec le maximum de recul par rapport à l'alignement de la RN 5 au besoin elles devront s'implanter à 3 m. de l'alignement des voiries intérieures.
 - le demandeur est tenu de se conformer aux conditions générales et conditions particulières n°s 3, 4, 6, 9, 11 et 12 émises par l'Administration des Routes en son avis n° A.T.7/5/276/ n° 143.460 du 21.10.1980.
- 2° L'élagage des plantations existantes dans la zone de recul de 30 m. est strictement interdite. De plus, ces plantations devront être renforcées de façon à dissimuler de manière efficace la vue du parc de la RN 5.

L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis conformément à l'article 44 de la loi du 29.03.1962 modifié par celles des 22/04 et 22/12/1970.

Pour les parcelles reprises au 3°§ du 1° ci-dessus, tout abattage d'arbres ou d'élagage préalable à l'érection d'une résidence de week-end devra faire l'objet d'un permis conformément aux lois précitées.
- 3° Les conditions imposées par le Service Incendie de Philippeville dans son rapport du 19/11/1979 doivent être scrupuleusement respectées.
- 4° Les conditions de l'autorisation d'une prise d'eau souterraine délivrée le 25.01.1980 par l'Administration des Mines doivent être observées.
- 5° Prescriptions urbanistiques complémentaires :
 - a) les terrasses non couvertes attenantes à des caravanes pourront être admises à condition qu'elles ne soient fermées ni sur la face principale, ni sur les faces latérales et que leur largeur ne dépasse pas la moitié de la largeur de la résidence de week-end.

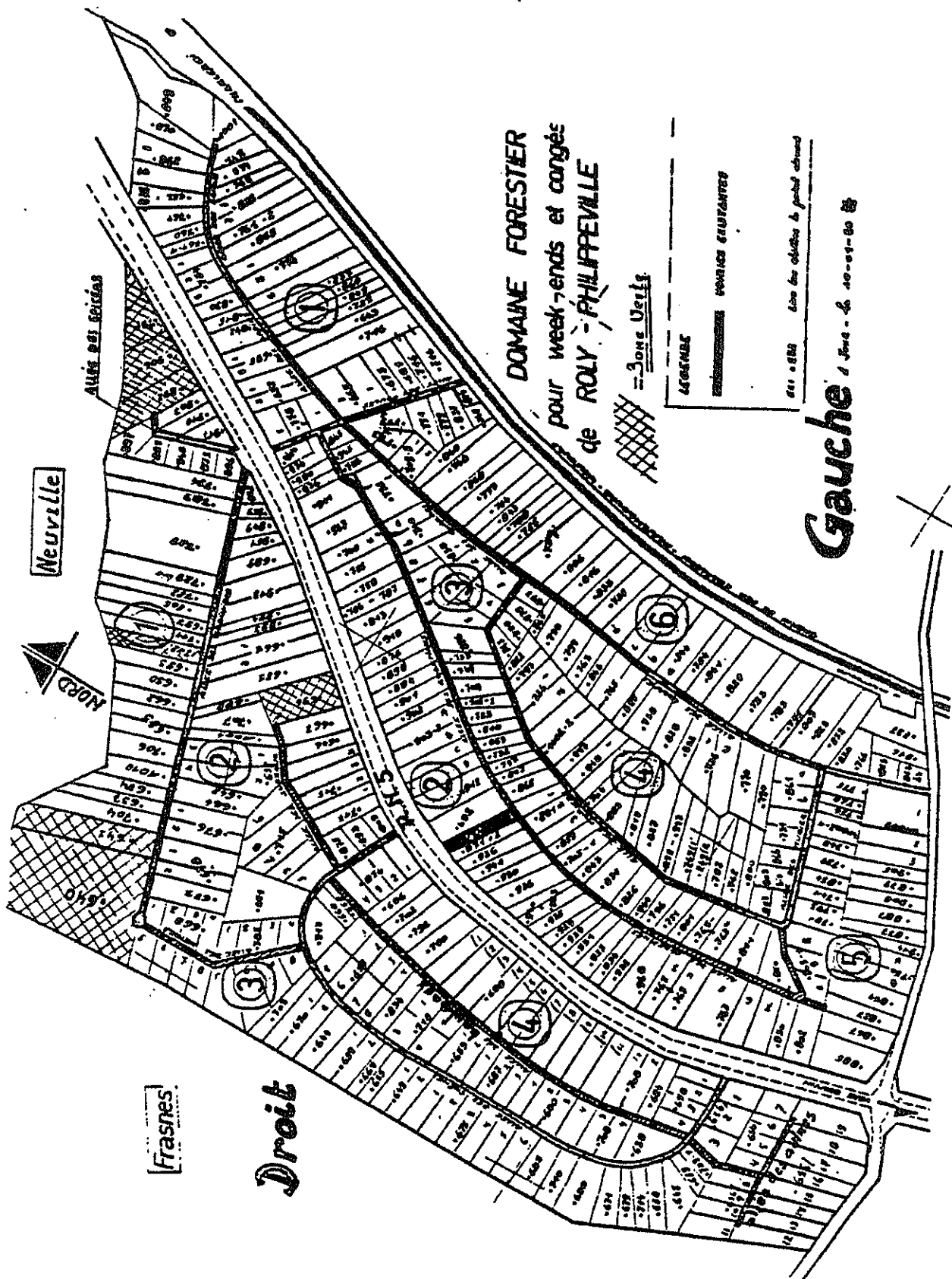
- b) chaque lot ne peut recevoir qu'une seule résidence de week-end dont le coefficient d'occupation au sol (C.O.S.) est de 0.3 avec une superficie maximale de 150m². Les résidences seront érigées à 3m minimum de recul sur l'alignement des voiries intérieures.
- ✓ Les constructions à étage sont interdites; la hauteur sous faitage est limitée à 5 mètres lorsque le terrain est plat. Dans le cas de dénivellation importante, le propriétaire intéressé devra soumettre un avant-projet de la construction auprès de l'Administration de l'Urbanisme via l'Administration communale et ce préalablement à l'introduction de sa demande de permis de bâtir;
- c) chaque lot peut également recevoir une construction annexe non résidentielle de 15m² maximum de superficie au sol et de 2m50 maximum de hauteur sous faitage;
- d) les matériaux et les tonalités utilisées dans les constructions principales et annexes devront être le plus largement harmonisés.
- e) les toitures seront à versants et se rejoignant en faitage, elles devront présenter un aspect noir mat et être réalisées en tuiles, ardoises, naturelles ou artificielles, shingles ardoisés ayant le format et la teinte de l'ardoise naturelle, roofing. Les tôles ondulées sont interdites
- f) les conduits de cheminées lorsqu'ils ne sont pas pratiqués dans un pignon en maçonnerie seront réalisés par des boisseaux en terre cuite entourés de maçonnerie ou d'autres matériaux de telle manière qu'il ne se trouve aucune matière ligneuse à moins de 20 cm. des parois extérieures du conduit
- g) les clôtures doivent présenter un aspect uniforme. Il incombe aux responsables de la gestion du domaine de fixer, avant l'introduction des demandes de permis de bâtir individuelles, un ou plusieurs types de clôtures et de les soumettre à l'accord de la commune ainsi que de moi-même (discussion en cours sur base des prescriptions urbanistiques générales (paragraphe C))
- h) une décharge spéciale pour WC chimique doit être aménagée de manière à ce que l'effluent ne soit en aucune manière conduit dans la fosse septique et le puits perdu. Chaque résidence doit, si elle n'est pas équipée d'un WC chimique, être dotée d'un WC à effet d'eau dont l'effluent sera évacué vers une fosse septique de type agréé et reliée à un puits perdu

- i) une convention devra être établie entre les responsables de la gestion du parc et la commune ou une société de ramassage indépendante en vue du ramassage régulier des ordures ménagères.

Un ou plusieurs lieux de stockage ainsi qu'un moyen de collecte de ces ordures devront être mis en place par les responsables précités avant le dépôt de toute demande de permis de bâtir.

- j) le cas de propriétaire indivis ne peut mettre en péril le principe de l'unité de la résidence de week-end par parcelle.

Namur, le 10.09.1981.



DOMAINE FORESTIER
pour week-ends et congés
de ROLY - PHILIPPEVILLE

== Zones Usées

LEGENDE

— MONTICNS EXISTANTS

0-100 100-200 200-300 300-400 400-500 500-600 600-700 700-800 800-900 900-1000

Gauche 1ère - 2e 10-11-12