

ACTE DE DIVISION.

REP. N° 4.739

L'An MIL NEUF CENT SEPTANTE DEUX.

LE ONZE JUILLET.

Par devant Nous, Maître LODEWIJK VAN LAER, Notaire à la résidence de Herne.



S 130312

Les époux respec-
tivement agissant en
qualité de man-
dataire. Renvoi
approuvé.

[Handwritten signature and date]
9 JUL 1972



S 130314

"es-dite qualité, déclare qu'à sa connaissance, les
"drèves et chemin entourant ou traversant la propriété
"vendue autres que le chemin d'Enghien à Bogaerden et
"le chemin de Coquianne à Haute Croix, sont privés et
"n'existent que pour l'usage exclusif des propriétés
"sur lesquelles ils se trouvent."

B.-Dans l'acte du quatorze mai mil neuf cent trente, il
a été stipulé ce qui suit, ici littéralement repris:

"Messieurs Jules Nolevaux et Alfred Ectors prénommés
"(mandataire du vendeur) es dites qualité qu' à leur
"connaissance, les drèves et chemins traversant les
"propriétés présentement vendues, sont privés et n'
"existent que pour l'usage exclusif des propriétés su
"lesquelles ils se trouvent; quant aux drèves et chemi
"limitant ou séparant l'un de l'autre les biens pré-
"sentement vendus, ils sont publics, avec toutefois la
"restriction suivante:
"Le drève cadastrée sous Haute-Croix, section C, numéro
"111/A et sous Bierghes, section E, numéro 7/B est
"privée et la moitié de cette drève est comprise
"dans la vente du bien décrit ci-devant sous le
"chiffre I."

Les futurs acquéreurs seront purement et simplement
subrogés dans tous les droits et obligations des lotisseurs
à cet égard, pour autant que ces servitudes existent encore
et qu'elles sont d'application, sans recours contre les
lotisseurs.

IV.-PLAN DU LOTISSEMENT.

Le plan général du lotissement avec les prescriptions
urbanistiques ont été dressés par l'Architecte Urbaniste,
A.J. Vanden Berghe, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, 27,
Avenue Bois du Dimanche. Un exemplaire de ce plan général
et des prescriptions resteront ci-annexé, après avoir été
signé par les lotisseurs et le Notaire soussigné.

Les lotisseurs ont fait dresser un plan modificatif,
par les géomètres urbanistes, Messieurs de Halloy Waulsort
et André Gallée, d'après le plan de Monsieur Vanden Berghe,
dont question ci-devant. Ce plan est également annexé aux
présentes, après avoir été signé par les lotisseurs et le
Notaire soussigné.

V.-PERMIS DE LOTIR.

Les comparants ont obtenu l'autorisation de lotir, prévu
par l'article 56, paragraphe I, de la dite loi du vingt-neuf
mars mil neuf cent soixante-deux:

Une première fois, le dix-neuf août mil neuf cent
soixante quatre. D'autres autorisations modificatives et
permis ont été délivrés le dix-neuf janvier mil neuf cent
soixante-huit et le dix janvier mil neuf cent soixante-
neuf. Par décision du Collège Echevinal de la Commune, en
date du quinze juillet mil neuf cent septante, un permis de
lotir a été délivré, annulant et remplaçant tous les autres
permis délivrés antérieurement. Une copie conforme de cette
décision et de ce permis resteront annexée aux présentes.

TROISIEME ROLE.

VI.-REALISATION PAR PHASES.

Conformément à l'article 74 de la loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, les lotisseurs ont demandé l'exécution par phases du lotissement.

Cette requête a été accordée:

Le vingt-deux juin MIL NEUF CENT SEPTANTE DEUX.

Ces autorisations ainsi que le plan des phases, resteront ci-annexées.

VII.-CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT.

Ensuite les lotisseurs ont requis le notaire soussigné d'acter sous forme authentique, le cahier des charges qu'ils ont dressé et qui comporte les prescriptions imposées par les autorités publiques et les prescriptions conventionnelles.

PRESCRIPTIONS DES AUTORITES PUBLIQUES.

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont celles reprises dans les permis de lotir et leurs annexes. Ces dispositions s'imposent aux lotisseurs et aux acquéreurs éventuels des lots, en vertu de la loi.

Les acquéreurs des lots seront sans recours contre les lotisseurs à raison de l'accord que ceux-ci pourraient donner ou refuser relativement à une demande de modification des ces prescriptions.

Réserve de modification au plan de lotissement:

Les lotisseurs agissant conjointement ou séparément se réservent le droit de modifier le plan général du lotissement et les conditions y afférentes, avec l'accord des Administrations compétentes, sinécessaire, sans que ces modifications éventuelles puissent changer le tracé et les limites des terrains vendus, ce qui est expressément accepté dès à présent par les acquéreurs.

Les acquéreurs donnent dès à présent toutes les procurations nécessaires aux lotisseurs et à leur mandataires, qui acceptent et qui peuvent agir séparément, pour obtenir et réaliser des modifications au plan général et des conditions y afférentes.

PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES.

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des pouvoirs publics.

Elles s'imposent aux acquéreurs des lots par le fait même de la signature de la convention de vente.

Leur but est de sauvegarder la beauté et la tranquillité du site, de régler certaines obligations de voisinage et de déterminer le statut des voiries.

Elles constituent des servitudes à charge et au profit de chacune des parcelles du lotissement.



0190310

Assurances

Elles peuvent être modifiées, complétées ou abrogées par des règlements publics.

Les acquéreurs feront valoir ces prescriptions entre eux sans devoir ni pouvoir contraindre les lotisseurs à intervenir et sans recours contre eux.

L'ensemble des prescriptions conventionnelles et publiques forme un tout auquel chaque acquéreur de parcelles du lotissement précite, dès la signature de la convention de vente, s'oblige tant pour lui, que solidairement et indivisiblement avec ses cosignataires acquéreurs que solidairement et indivisiblement pour lui et ses héritier et/ou ayants-droit à tout titre.

Les clauses et conditions ci-après sont établies à titre de servitude, conformément à l'article 686 du Code Civil.

Elles sont établies au profit ou à charge des terrains du présent lotissement.

Chaque acquéreur de parcelles de terrain pourra se prévaloir de ces stipulations à l'encontre des acquéreurs des autres parcelles du lotissement et ce directement et sans pouvoir ou devoir contraindre les lotisseurs à intervenir et sans recours contre eux.

Néanmoins les lotisseurs et leurs mandataires conserve toujours le droit de faire respecter à tout moment ces clauses et conditions si ils le jugent bon.

Ces clauses et conditions grèveront chaque parcelle vendue au profit de toutes autres parcelles du lotissement restant appartenir aux lotisseurs, en quelle que main qu'elles viennent à passer, les acquéreurs et leurs ayants-droit et ayants-cause s'interdisent cependant de s'en prévaloir contre les lotisseurs.

Si l'une ou l'autre des clauses et conditions des présentes était jugée non constitutive de servitude, elle s'en subsisterait pas moins à titre d'obligation personnelle, à charge des acquéreurs et de leurs ayants-droit et ayants-cause, et au profit des lotisseurs et des ayants-droit et ayants-cause de ces derniers. Les sanctions prévues restrynt d'application même dans ce cas.

Toutes contestations auxquelles pourraient donner lieu l'application ou l'interprétation des conditions du présent cahier des charges, seront tranchées en dernier ressort et sans appel par les vendeurs-lotisseurs, et à défaut par ces derniers d'agir dans les trente jours de la demande qui leur sera faite, par un arbitre choisi, et à défaut d'accord amiable entre parties en conflit, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance compétent, le tout sans recours ou indemnité contre les lotisseurs.

Les frais de cet arbitrage seront supportés par les parties en cause par parts égales, par moitié si elles sont deux, par tiers si elles sont trois et ainsi de suite.

PRESCRIPTIONS SPECIALES.

Les dispositions générales énoncées dans le présent chapitre s'appliquent uniformément aux diversers zones du plan; elles complètent le règlement de police sur les bâtisses.

8187 y 2

Les lotisseurs se réservent le droit, en accord au besoin avec l'Administration Communale, de proscrire les oppositions inesthétiques entre la nature et la tonalité des matériaux mis en œuvre. Cette réserve valant pour les habitations, les murets de séparation, garage et constructions utilitaires ou d'agrément qui seraient autorisées.

Ces prescriptions particulières ne déchargent en aucune manière, l'acquéreur de l'obligation de suivre le mieux possible les normes de la technique et de l'esthétique.

Les travaux de constructions ne pourront être entrepris qu'à partir du moment où les propriétaires de la ou des parcelles entrera en possession de l'autorisation de construire, délivrée par les autorités compétentes.

Les prescriptions précitées sont également valables pour la construction, la transformation éventuelle et toute autre forme de travaux mentionnés à l'article 44 de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, relative à l'organisation de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire.

Le morcellement ou la subdivision ultérieure de la parcelle acquise est interdit.

Dans le cas particulier d'acquisition de plusieurs parcelles juxtantes, le morcellement ultérieur n'est autorisé que suivant les normes et limites fixées dès à présent par le plan de lotissement approuvé par les autorités compétentes et bien connu de l'acquéreur.

Les arbres à hautes tiges qui ne seraient pas à la distance réglementaire de la limite entre deux parcelles, pourront être maintenus. En cas d'abattage ou de disparition ils pourront être replantés à la distance légale. Les arbres se trouvant sur les limites seront abattus à la première demande d'un des propriétaires, à frais communs, et la remise en état se fera à frais communs.

ARTICLE PREMIER. ORGANISATION DES CHANTIERS.

a) - Dépôt de matériel ou matériaux;

Chaque acquéreur s'engage, sous sa responsabilité personnelle, à imposer aux entrepreneurs chargés de sa construction, l'obligation d'entreposer matériel et matériaux sur le terrain acquis par lui, et non sur les terrains voisins ou sur la voirie, cette dernière devant rester constamment libre à la circulation.

b) - Dégradations et décombres;

Au cas où, à l'occasion des travaux de construction ou autres au profit de l'acquéreur, les ouvrages de voirie, cette dernière ou ses équipements ou agréments, de même au cas où des parcelles voisines seraient endommagées, l'acquéreur sera personnellement responsable et devra supporter à ses frais exclusifs tous les frais de réparation ou d'indemnisation, ou de remise en état sans préjudice à tous dommages et intérêts.

Les travaux de remise en état seront décidés, commandés et exécutés par les lotisseurs, agissant eux-mêmes ou par ordre à des tiers qu'ils désigneront librement.

Tous décombres et surplus de matériaux ou matériel de la construction seront évacués sans retard dès la construction terminée, et ne pourront en aucun cas être abandonnés sur la voirie ou les terrains voisins.

L'acquéreur s'engage à communiquer à l'entrepreneur qu'il aura désigné, que ce dernier a l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent article. Si des dégâts imputables à une quelconque entreprise étaient occasionnés aux revêtements de voirie, ainsi qu'aux conduites d'eau, d'électricité ou autres, égouts, rigoles, bordures, etc... la responsabilité des entreprises de transport et/ou de construction sera engagée solidairement et indivisiblement avec celles des acquéreurs.

ARTICLE DEUX. PUBLICITE.

Aucune forme de publicité n'est autorisée sur le lotissement, exception étant toutefois faite:

- pour et par les lotisseurs, leurs héritiers et mandataires;
- pour la vente et la location de la construction érigée sur le bien vendu, ou du terrain acquis;
- pour les entrepreneurs de constructions et l'architecte.

Une plaque mentionnant les nom, raison sociale et profession de l'occupant pourra être apposée.

ARTICLE TROIS. CLOTURES ET MITOYENNETES.

Chaque acquéreur devra clôturer la parcelle, ou les parcelles acquises par lui, s'il en a la jouissance par la possession réelle, dans l'année de la signature de l'acte authentique d'achat.

La mitoyenneté des clôtures n'est pas comprise dans la vente.

L'acquéreur devra payer cette mitoyenneté aux propriétaires voisins suivant les lois, règlements et coutumes en vigueur sans intervention ni participation des lotisseurs.

ARTICLE QUATRE. ENTRETIEN.

Les constructions, grillages, clôtures, haies, jardinets, jardins et plantations seront constamment bien entretenus. Cette obligation s'étend aux travaux de peinture et d'entretien des façades et des côtés.

L'acquéreur maintiendra dans le terrain et spécialement la partie de la propriété entre la maison et la voirie en bon état de propreté et d'entretien, et entretiendra les haies des deux côtés aussi longtemps que les lotisseurs resteront propriétaires des terrains joignants.

ARTICLE CINQ. ACCES.

Les acquéreurs feront exécuter à leur frais, l'accès de leur propriété et ce, selon les prescriptions qui leur seront imposées par les Administrations Communales.

ARTICLE SIX. ETABLISSEMENTS INSALUBRES.

Sans l'accord préalable et écrit des lotisseurs et des pouvoirs publics compétents, il ne pourra être construit sur les terrains vendus, aucun établissement dangereux, insalubre ou incommode, nécessitant une enquête de "commodo et incommodo", à l'exception de l'incorporation d'une citerne à mazout pour chauffage domestique, et des garages privés pour voitures.

Les acquéreurs ne pourront ériger ou construire aucun bâtiment qui pourrait diminuer la valeur.

De plus les lotisseurs pourront accorder certaines dérogations justifiées.

ARTICLE SEPT. RACCORDEMENTS AUX UTILITES.

A.-Tout acquéreur de parcelles s'oblige à raccorder la parcelle acquise à toutes les utilités et notamment à l'eau, et l'électricité. Ces raccordements particuliers s'effectueront aux frais de l'acquéreur.

Les obligations de la partie acquéreuse ci-dessus énoncées restent valables pour chaque parcelle distincte.

B.-De même, si dans une éventualité quelconque, il fallait ouvrir ou rouvrir la voirie nouvelle pour les différents raccordements particuliers, les frais, taxes et débours de la réparation et de la fermeture de la voirie seraient à la charge de la partie acquéreuse.

C.-L'acquéreur n'aura aucun droit de propriété sur les canalisations d'eau, gaz, d'électricité, d'égouts ou autres. Il note que pour la pose, le maintien et l'entretien de ces canalisations, il donne dès à présent et pour alors, toutes autorisations aux sociétés d'exploitation ou pouvoirs compétents pour ce faire.

ARTICLE HUIT. PLAN. MESURAGE. BORNAGE.

Les plans, mesurage et bornage des parcelles vendues devront être exécutés aux frais des acquéreurs par le Géomètre-Juré, Monsieur ANDRE GALLEE, ayant actuellement ses bureaux à 1180 Bruxelles, Avenue Bel-Air, numéro 13.

Difficultés.

Tous différents pouvant surgir entre acquéreurs et les lotisseurs, ou entre les acquéreurs, concernant la superficie, le bornage ou la délimitation des parcelles vendues, seront tranchés par le géomètre André Gallée pré-nommé, agissant en qualité d'arbitre qui aura qualité pour trancher le litige en dernier ressort, sans recours possible.

A défaut de Monsieur Gallée précité, le géomètre qui sera désigné par les lotisseurs, sera qualifié pour ce qui est mentionné ci-dessus.

ARTICLE NEUF. ALIENATIONS ULTERIEURES.

En cas d'aliénation ultérieure par les acquéreurs actuels, à titre gratuit ou onéreux, des parcelles par eux

acquises, ils seront tenus d'imposer les conditions prévues au présent cahier des charges aux nouveaux acquéreurs, lesquels leur seront subrogés dans les obligations résultant du présent cahier des charges.

ARTICLE DIX. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE.

Les travaux relatifs aux voiries et à leurs équipements mères en eau, électricité, écoulement des eaux pluviales des voiries et éclairage public, seront exécutés par les soins, aux frais par ou sur ordre des lotisseurs. Ceux-ci s'engagent formellement à exécuter et à terminer tous travaux de voiries correspondant aux parcelles vendues.

Les emplacements réservés à l'érection des cabines électriques sont indiqués au plan.

Le volume et l'emplacement des cabines seront déterminés de commun accord avec les services locaux des Sociétés exploitantes.

Les propriétaires des lots, sur lesquels les cabines seront érigées, devront supporter gratuitement l'emplacement nécessaire, comme il sera dit ci-dessous.

Lesdits propriétaires déclarent en souscrivant aux présentes prescriptions, n'avoir aucune revendication à faire valoir de ce chef et ne rien exiger en contrepartie.

Les frais entraînés par toutes modifications au plan primitif des installations, déplacement de supports, transformations ou renforcement d'installation etc... demandés par les propriétaires ou par les acheteurs des lots seront à charge du demandeur.

En aucun cas, l'installation d'un réseau de lignes haute tension ou basse tension, ou de cabines, ne pourra donner lieu à paiement d'indemnité par l'Idel ou la S.A. Intercom, tant pour le surplomb que pour un éventuel préjudice esthétique ou autre ou pour un trouble quelconque; l'Idel et la S.A. Intercom s'engagent à limiter en tant que faire se peut, ces préjudices.

Les frais de raccordements des habitations sont également à charge du lotisseur ou du demandeur et sont exclus de la masse remboursable.

L'alimentation du lotissement se fera à la tension de 380 volt entre phases.

ARTICLE ONZE. SANCTIONS.

Toutes les obligations résultant pour chaque acquéreur tant des prescriptions urbanistiques qui précèdent que des stipulations du présent cahier des charges et des clauses et conditions particulières à son acte de vente, doivent être strictement respectées.

La violation par un acquéreur ou l'autre de ces obligations permettra aux lotisseurs, par simple lettre recommandée à la poste, de mettre le défaillant en demeure de faire cesser cette violation, et cette mise en demeure rendra le défaillant débiteur d'une astreinte de

vingt-cinq cent francs par jour, stipulée à titre de clause pénale à compter de la mise en demeure jusqu'au jour où la violation aura cessée.

Si cette violation nonobstant la mise en demeure, perdure plus de deux mois, les lotisseurs auront le droit de demander la résolution de la vente, sans préjudice à tous dommages-intérêts, lesquels ne pourront être inférieurs à vingt pour cent du prix et des charges stipulées dans l'acte de vente.

CLAUSES ET CONDITIONS ORDINAIRES.

§.1.-Les acquéreurs des parcelles les prendront dans leur état et situation du moment de la vente, avec toutes servitudes éventuelles, sans garantie de la contenance énoncée, toute différence en plus ou en moins devant leur faire profit ou perte à titre de forfait.

§.2.-Ils en auront la propriété à compter du jour de l'acte authentique de vente. Ils en auront la jouissance par la possession réelle ou la perception des fruits civils à compter de la même date, mais à charge d'acquitter à compter de ce même jour toutes taxes et contributions dont le bien vendu sera tenu; le tout que dessus si le prix stipulé est entièrement payé le jour de l'acte.

§.3.-Les acquéreurs acquitteront tous les frais, droit et honoraires de l'acte de vente. Ils acquitteront en outre une somme de: MILLE FRANCS, par lot au notaire Lodewijk Van Laer, pour leur quote-part forfaitaire dans les frais du présent cahier des charges, et CINQ CENT FRANCS, pour la copie libre des présentes, soit au total: Mille cinq cent francs. Tous ces frais, ainsi que ceux de mesurage stipulés ci-devant seront payables et exigibles au moment de la passation de l'acte authentique de vente.

§.4.-Les acquéreurs reconnaissent avoir été avertis que les actes de mutation auront lieu par le ministère de Maître Lodewijk Van Laer soussigné, étant entendu qu'ils ont toujours la liberté de faire intervenir un Notaire de leur choix, la minute de l'acte d'acquisition restant toutefois attachée au protocole du Notaire soussigné.

§.5.- Paiement du prix de vente:

L'acompte ayant été acquitté lors de la signature de la promesse de vente, le solde du prix sera payable et exigible au plus tard à la signature de l'acte authentique, lequel aura lieu au plus tard dans les trois mois de la signature de la promesse de vente.

Tout retard dans le paiement du solde du prix entraînera automatiquement à charge de l'acquéreur et au profit des lotisseurs l'obligation de payer à ces derniers un intérêt calculé au taux annuel de huit francs cinquante centimes pour cent, net de tous impôts, lequel intérêt, sans préjudice à l'exigibilité du principal, est payable et exigible à terme échu par trimestre et pour la première fois dans les trois mois qui suivront le défaut de paiement constaté par simple lettre recommandée à la poste, et constituant une mise en demeure.

§.6.-A défaut de paiement d'un seul terme d'intérêts tel qu'il est stipulé ci-dessus, de même à défaut d'exécuter les obligations souscrites aux présentes, et trente jours après un simple commandement de payer ou de s'exécuter resté infructueux, les lotisseurs auront le droit, en vertu de la loi du dix octobre mil neuf cent soixante-sept, de poursuivre la vente de l'immeuble.

L'acquéreur sera rendu responsable de tous dommages qui auraient pu être occasionnés, ou qui le seraient du fait du manque d'exécution des obligations souscrites.

Tout acompte versé à ce moment sera en tous cas acquis définitivement aux lotisseurs, ceci à titre de clause pénale.

Tous les frais d'exécution seront supportés par l'acquéreur défaillant et considérés comme accessoires de l'obligation principale, sans diminution aucune du principal.

§.7.-Inscription d'office.

A défaut de paiement au comptant du prix d'acquisition au moment de la signature de l'acte authentique de vente, inscription d'office sera prise aux frais de l'acquéreur et au profit des lotisseurs à moins que dispense expresse n'en soit donnée à Monsieur le Conservateur compétent.

Cette inscription sera radiée aux frais des acquéreurs immédiatement après paiement intégral du solde restant dû.

§.8.-Avant le paiement intégral de son prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable et aucune démolition ou abattage, ni commettre aucune détérioration du bien acquis par lui, sous peine d'être contraint immédiatement au paiement de son prix ou de la partie du prix qui resterait due avec ses accessoires éventuels.

§.9.-Porte-fort.

L'acquéreur qui déclarera acquérir au nom d'un tiers sera considéré avoir fait l'acquisition en nom personnel dans le cas où pour un motif quelconque ce tiers ne ratifierait pas l'acquisition ainsi faite.

§.10.-Titre de propriété.

A l'appui de son droit de propriété, la partie acquéreuse ne recevra qu'une expédition de l'acte de vente et une copie du présent cahier des charges et ne pourra exiger la production d'aucun titre de propriété antérieur, autre pièce ou certificat quelconque.

§.11.-En cas d'érection d'une habitation sur le bien acquis, la partie acquéreuse devra se soumettre à tous règlements administratifs établis ou à établir par toutes autorités compétentes en la manière, le tout sans recours contre les lotisseurs.

Toutes les constructions érigées sur les parcelles loties suivant le plan de lotissement de l'urbanisme et l'autorisation de lotir approuvés par l'Administration de la Commune de Bierghes, devront répondre aux conditions formulées par cette autorisation de lotir et ses annexes.

§.12.-Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite pour les lotisseurs et pour les acquéreurs en l'Etude du Notaire Lodewijk Van Laer soussigné.

Les lotisseurs étant en droit de ne considérer que le domicile réel des ses acquéreurs.

§.13.-Certificat d'Etat Civil.

Le notaire soussigné déclare que les noms, prénoms, dates et lieux de naissance des parties, sont écrits ci-dessus conformément aux pièces de l'Etat Civil, présentées par les parties.

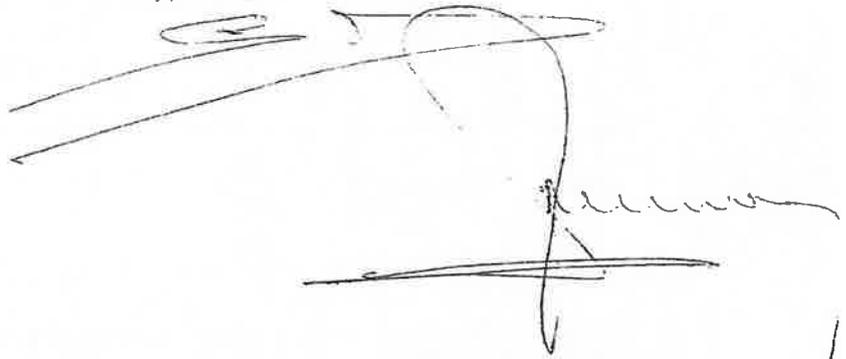
DONT ACTE.

Fait et passe à Herne, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

1
V.S.
G.R.
H

Lodewijk Van Laer


G. Robert
Eugène Robert
1117 H
1117

