

PYE - Dos. N°2013/0422
Hypo. Namur

Rép. n°86.128

PROCES-VERBAL DE NON-APPLICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
Le vingt-quatre juillet,
Par devant Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire résidant à Namur,
A Namur, en l'Étude,

COMPARAISSENT :

[REDACTED]

Ci-après dénommée "LA COMPARANTE" dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de sa carte d'identité portant le numéro [REDACTED]



EXPOSE PREALABLE A PROPOS DU REGIME JURIDIQUE APPLICABLE

- A. La comparante nous a déclaré envisager la **division en lots** de l'immeuble décrit ci-dessus, correspondant aux **trois appartements**, à un **studio** et à **trois caves** en lesquels il est divisé ;
- B. Elle nous a ensuite indiqué à propos de la situation urbanistique de l'immeuble, que l'immeuble de rapport dont question ci-après est situé en zone d'habitat les lots ont été valablement créés sur base d'un ensemble d'éléments précisés ci-après, de sorte que les trois unités de logement se fondent, au vu des voies d'accès à l'information accessibles, sur une présomption suffisante : attestation du bourgmestre, établie elle-même sur base d'un extrait du registre de la population, datée du 29 février 2012;
- C. Enfin, elle nous a requis d'acter les considérations et décisions suivantes:
- 1) Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment nécessite en principe l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas et, pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
 - 2) Que la **nature du bien** dont question au présent acte, limité à quatre lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi. Que suivant cette logique, au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des

[Handwritten signature]

- lots qui seront constitués et comme un alourdissement inconsideré de la gestion des parties communes ;
- 3) Qu'elle nous requiert de lui donner acte de sa volonté de **déroger au régime légal de la copropriété forcée** des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil ;
 - 4) Qu'en outre, elle a décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;
 - 5) Que ce règlement est établi uniquement dans le **cadre** des dispositions de **l'article 577-2 du Code Civil**, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2 §9 du Code Civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée ;
 - 6) Que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code Civil : leur **opposabilité** aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le **droit commun** ;
 - 7) Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de **service foncier** de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble et leur sont opposables ;
 - 8) Que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code Civil relatives au recours devant le Juge de Paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables au présent immeuble, de sorte qu'il n'y aura de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs, ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun, à moins que le juge ne considère que la copropriété doit être régie par les articles 577-3 et suivants du Code civil.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

Article 1. - Description de l'immeuble

- 1.1. La comparante est propriétaire du bien décrit ci-dessous :

[COMMUNE DE NAMUR / 1ère division]

L'immeuble de rapport incluant quatre unités de logement, sis **rue de la pépinière, 44**, cadastré section A, numéro 206/M, pour une contenance

de deux ares quatre-vingt-trois centiares (2 a 83 ca), joignant ladite rue et divers.

Revenu cadastral avant division : mille septante-trois euros (1.073,00 Eur).

I.

[REDACTED]

1)

[REDACTED]

2)

[REDACTED]

III.

[REDACTED]

IV. Les futurs acquéreurs des parties privatives devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

1.2. **Statut administratif – Titre antérieur**

- La comparante déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes concernant le bien prédécrit, hormis celles énoncées ci-après et que personnellement, elle n'en a concédé aucune mais qu'elle décline toute responsabilité concernant celles qui auraient pu être concédées par les propriétaires antérieurs.



[Handwritten signature]

- Dans l'acte précité reçu par le notaire Jérôme OTTE, à Ixelles, à l'intervention du notaire Louis JADOUL, à Namur, le vingt-cinq juin deux mil douze, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le deux juillet suivant, sous les références 45-T-02/07/2012-08818, étant vente dudit bien par [REDACTED]

[REDACTED] comparante aux présentes, il est textuellement stipulé ce qui suit :

« Le vendeur déclare que le bien est actuellement divisé en cinq logements. Cet état de fait existe depuis le premier janvier mil neuf cent nonante-deux. Aussi en l'état actuel de la législation aucun permis d'urbanisme pour la création d'un nouveau logement dans un logement existant ne doit être demandé. L'acquéreur se déclare averti de la situation, avoir reçu copie de l'attestation émanant du Bourgmestre de la Ville de Namur et décharge le vendeur de toute responsabilité à ce sujet. L'attestation de la Ville de Namur en date du 29 février 2012 relate littéralement ce qui suit : « Le Bourgmestre de la Ville de Namur atteste qu'au vu des registres de population, l'immeuble situé à Namur, section de Namur, rue de la Pépinière a été occupé par 5 ménages au vu du registre national en date du 01/01/1992 ».

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er, et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. »

- Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants concernant les dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.
- La comparante déclare que :
 - Le bien repris ci-dessus est situé :
 - en "Zone d'habitat" au plan de secteur de NAMUR ;
 - en "Classe A minimum 35 log/h" du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans un périmètre : "Périmètre d'agglomération" ;
 - Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ;
 - Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1999 ;
 - Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

- Le notaire instrumentant réitère les informations reçues de la Ville de Namur, le onze juin deux mil treize.

1.3. PLAN ET RAPPORT DU GEOMETRE EXPERT IMMOBILIER

- La comparante désirant procéder à la division de cet ensemble immobilier, nous remet à cet effet, à l'instant :
 - le **plan** daté du 27 avril 2013, repris sous le titre « statut administratif », dressé par le Géomètre-expert Alphonse Paye, à 5004 Bouge, rue sur les Roches, 15 ;
 - le **tableau des millièmes**, étant un *rapport motivé* visant à déterminer les quotités attachées à chacun de ces lots sur base de la valeur respective de ceux-ci, elle-même fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et la situation de la partie privative.
- Ces plan et rapport demeureront **annexés** au présent acte pour en faire partie intégrante.

1.4. SECURITE DES CHANTIERS – DIU

- Dûment interpellée à ce sujet, la comparante confirme, en toute sincérité, qu'elle n'a effectué aucuns travaux qui entrent ou soient susceptibles d'entrer à leur connaissance dans le champ d'application de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles (travaux de rénovation, travaux de rafraîchissement, ...), de sorte que l'obligation pré-rappelée est, en ce qui le concerne, sans objet.

1.5. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

- La division juridique de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoque l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constitue une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.
- Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.
- Il en est notamment ainsi :
 - des vues et jours d'un lot sur l'autre;
 - du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
 - et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.
- Il est en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par le présent procès-verbal et grevant les parties communes et privatives de l'ensemble immobilier totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties



Plus

communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est ainsi spécialement en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, et caetera; cette énumération étant énonciative et nullement limitative. Le propriétaire du lot 4 doit notamment laisser l'accès à son grenier (via la chambre) pour l'entretien de la toiture.

Article 2. - Description des lots

- 2.1. L'immeuble prédécrit comprend :
- AUX SOUS-SOLS : - trois caves
 - AU REZ-DE-CHAUSSEE : - un appartement à l'arrière
 - - un studio à l'avant
 - AU PREMIER ETAGE : - un appartement
 - AU SECOND ETAGE : - un appartement
- 2.2. La description des parties communes et des parties privatives est basée sur les plans ci-annexés.
- 2.3. Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

PARTIES COMMUNES :

- Un dégagement, un hall commun avec escalier et une cave commune pour les machines et compteurs.

PARTIES PRIVATIVES :

- trois caves n°1 à 3, dénommées respectivement « LOT 1, 2, 3 » ; les trois caves ont chacune quatre millièmes dans les parties communes (4/1000èmes), dont le terrain.

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

PARTIES COMMUNES :

- cage d'escalier et hall.

PARTIES PRIVATIVES :

- L'APPARTEMENT DENOMME " LOT 4 ", sis à l'arrière, comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : séjour, une chambre, salle de bain et une cuisine, une cour, un débarras et une véranda accessible par la cour, la jouissance privative et exclusive d'un jardin avec abri de jardin ;
 - *en copropriété et indivision forcée* :

TROIS CENT QUARANTE-SIX millièmes (346/1.000^{èmes}) des parties communes dont le terrain.

- **LE STUDIO DENOMME " LOT 5 ", sis à l'avant, comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
séjour avec placard, chambre, hall, cuisine, salle de bains.
- *en copropriété et indivision forcée :*
CENT SOIXANTE-NEUF millièmes (169/1.000^{èmes}) des parties communes dont le terrain.

3°AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE :

PARTIES COMMUNES :

- cage d'escalier et escalier.

PARTIES PRIVATIVES :

- **L'APPARTEMENT DENOMME " LOT 6 ", comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
coin cuisine, débarras avec boiler, salle de bains, séjour, une chambre.
- *en copropriété et indivision forcée :*
DEUX CENT CINQUANTE-DEUX millièmes (252/1.000^{èmes}) des parties communes dont le terrain.

4°AU NIVEAU SECOND ETAGE :

PARTIES COMMUNES :

- cage d'escalier et escalier.

PARTIES PRIVATIVES :

- **L'APPARTEMENT DENOMME " LOT 7 ", comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*
coin cuisine, débarras avec boiler, salle de bains, séjour, une chambre avec trappe d'accès vers un grenier (inutilisable).
- *en copropriété et indivision forcée :*
DEUX CENT VINGT ET UN millièmes (221/ 1.000^{èmes}) des parties communes dont le terrain.

RÉCAPITULATION DU TABLEAU DES MILLIÈMES DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES :

Cave n°1	4/1.000
Cave n°2	4/1.000



PA

Cave n°3	4/1.000
appartement "lot 4"	346/1.000
studio "lot 5"	169/1.000
appartement "lot 6"	252/1.000
appartement "lot 7"	221/1.000
Total : MILLE millièmes :	1.000/1.000

Article 3. - Eléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif

- Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur et à l'extérieur de ceux-ci tels que boîtes aux lettres, sonnerie, cave privative (chacune de celles-ci étant désignée sur le plan annexé par une lettre ou un chiffre correspondant au lot auquel elle est rattachée).

Article 4. - Dispositions relatives à l'usage des lots privatifs.

- 4.1. Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.
- 4.2. Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage. Les propriétaires doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.
- 4.3. Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.
- 4.4. Les appartements sont uniquement destinés à une fonction d'habitat : aucun commerce ne peut y être exploité ; une activité professionnelle n'y est autorisée que si elle peut être exercée, sans que le public ait accès aux locaux privatifs.
- 4.5. L'appartement dénommé « LOT 4 » au rez-de-chaussée bénéficie de l'usage privatif et exclusif du jardin, à charge d'en supporter tous les risques, charges, responsabilité, entretien et réparation, sans aucune exception.

Le jardin est frappé d'une servitude *non aedificandi* aux termes de laquelle il ne sera jamais édifié dans la partie jardin des constructions, sauf si une décision devait être prise par l'unanimité des propriétaires.

Cette interdiction ne concerne pas les installations fixes ou mobiles destinées aux aires de jeu ou de détente, comme les jeux d'enfants, les barbecues...

À défaut d'entretien du ou des jardins par les copropriétaires qui en a ou ont l'usage privatif, le gérant aura le droit de faire entretenir le ou les jardins en question mais aux frais exclusifs du ou des copropriétaire(s) en défaut.

A cet effet, le copropriétaire en défaut devra obligatoirement donner libre accès au jardin dont il a l'usage privatif. Cette obligation d'entretien ne s'étend pas aux murs de clôture qui incombent à la copropriété.

Les charges et responsabilités, liées notamment à son entretien périodique, incombent exclusivement au propriétaire de ce lot.

De même, celui-ci est autorisé à clore son jardin et plus généralement, à procéder à tous les aménagements qu'il souhaite (à l'exclusion de toute construction comme indiqué ci-avant), pour autant que ceux-ci respectent l'harmonie générale de l'ensemble immobilier et n'impliquent aucune nuisance, d'une quelconque nature, pour le bâtiment et ses occupants.

Article 5. - Parties communes de l'immeuble.

- 5.1. Conformément à l'article 577-2 § 9 du Code Civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels, ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.
- 5.2. Sont communes à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les caves privatives, la toiture, le gros œuvre des terrasses mais non leur recouvrement ni les balustrades, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, la façade, la porte et le hall d'entrée, les cages d'escalier, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.
- 5.3. Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-après, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code Civil.

Article 6. - Charges communes.

- 6.1. Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes ; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune ; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.
- 6.2. Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble (porte et hall d'entrée, cages d'escalier par exemple) à une tierce personne, mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement.
- 6.3. Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes, à l'exception de l'entretien du jardin qui incombent au seul propriétaire du lot n°4 (appartement arrière au rez-de-chaussée).
- 6.4. Tous les coûts et charges nées des impositions publiques liées à la destination d'un lot en particulier ou à son exploitation incombent à celui-ci seul.

Article 7. - Polices d'assurance.



- 7.1. Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc...) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès **d'une seule compagnie d'assurances**. La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis du Code Civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.
 - 7.2. Les propriétaires renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet **abandon** de recours à leurs locataires.
 - 7.3. Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes, à moins qu'une surprime ne soit due en raison de l'activité d'un copropriétaire.
 - 7.4. Le gérant peut exiger qu'une **police d'assurance** soit souscrite par et aux frais de l'ensemble des copropriétaires pour couvrir son action.
 - 7.5. Chaque lot doit être équipé de **détecteur(s) à incendie** dans le respect des normes.
- Article 8. - Gestion des parties communes.**
- 8.1. L'**unanimité** est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité.
 - 8.2. Les propriétaires décideront **annuellement** de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et approuver à cet égard.
 - 8.3. A moins d'une disposition transitoire contraire, la gestion journalière est conférée au propriétaire du lot situé au rez-de-chaussée. Il est seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision il doit s'en référer aux autres propriétaires et obtenir leur assentiment ; le cas échéant, il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la **majorité qualifiée de 642/1000èmes**.
 - 8.4. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
 - 8.5. Chaque propriétaire est tenu d'informer le gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.
 - 8.6. Chaque propriétaire versera en mains du copropriétaire gérant une **provision** pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres. Le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires à la **majorité absolue**. Tout défaut de paiement d'une provision donne lieu de plein droit et sans mise en demeure au règlement d'un intérêt moratoire calculé au taux légal, 15 jours après l'envoi de l'appel de fonds ; de même, il est

loisible au gérant de se faire délivrer une grosse des présentes, en vue de requérir le paiement des charges ou d'une provision par toutes voies de droit.

- 8.7. Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2 § 6 du Code civil.

Article 9. – Alimentation – Energie – Eau - Chauffage

- 9.1. L'immeuble est équipé d'un système de parlophonie (dont le coffret se trouve dans la cave 1, à titre de servitude) avec ouvre porte ainsi que de cinq boîtes aux lettres fixées à l'extérieur de part et d'autre de la porte d'entrée.
- 9.2. Le compteur général de l'eau se situe dans la cave commune, de même que les quatre compteurs individuels de passage.
- 9.3. Le **chauffage** est au gaz de ville et est assuré par une chaudière murale localisée dans la cave commune avec le compteur et les boilers des lots 4 et 5. Chaque radiateur est pourvu d'un décompteur de chaleur. Chaque logement est pourvu d'un boiler électrique ; ceux des lots 6 et 7 sont situés dans les appartements eux-mêmes.
- 9.4. Le compteur électrique est installé dans le hall du rez-de-chaussée, de même que les coffrets pour les communs et chacun des quatre lots.

Article 10. - Frais du présent règlement.

- Les frais pour l'établissement du présent règlement et sa transcription dans les registres du conservateur des hypothèques sont à charge des propriétaires comparants au présent acte. Ils restent libres d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs des lots privatifs.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

- Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé.
- a) GERANT DE L'IMMEUBLE
- Est désignée en qualité de gérante de l'immeuble jusqu'au quinze septembre deux mil treize :
 - Nom : ██████████ comparante aux présentes, qui accepte sa mission.
 - Tel : ██████████
 - Courriel : ██████████
- b) POLICES D'ASSURANCE
- Les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus (tô) quinze jours après la première assemblée générale. *Cere " ravelik "*
- c) DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR
- Le DIU relatif aux parties communes sera remis au premier syndic de copropriété.



- Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :
- a) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
- b) les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou la comparante ;
- c) les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

ÉLECTION DE DOMICILE

- Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par La comparante au présent acte en leur demeure respective indiquée ci-dessus.

ARBITRAGE

- La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL - CAPACITE

- Le notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la comparante, tels que renseignés ci-avant. La comparante déclare expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.
- La comparante déclare n'être frappée d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.
- Elle déclare et atteste en particulier:
 - que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
 - n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;
 - n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
 - n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

LECTURE

- Les parties comparantes reconnaissent avoir reçu chacune un projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte, à savoir le vingt-neuf mai deux mil treize.
- Lecture intégrale a été donnée du présent acte en ce qui concerne les mentions contenues à l'article 12, alinéa 1er de la loi organique du notariat, ainsi qu'en ce qui concerne les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué à l'avance.
- L'acte intégral a été commenté par nous, pour les parties comparantes.

DONT ACTE,

Fait et passé, lieu et date que dessus.

La comparante signe, ainsi que Nous, Notaire.

Mlle

213/425/2300/N

Droit de cinquante euros (50,00 EUR)
Enregistré à Namur I
Le ... deux cent deux mille huit deux mille dix
Volume ... 1074 ... Folio ... 65 ... case 03 ... sept Rôles; sans renvoi
Reçu la somme de ... L'inspecteur principal
Signature : 

RAPPORT SUR LE MODE DE CALCUL DES QUOTITES.

=====

Immeuble à mettre sous le régime de la copropriété : rue de la Pépinière, 44 à NAMUR. Son A, 206m.

Réalisation du plan de division en vue de déterminer les parties communes et privatives et confection du rapport fixant la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative (art. 577-4 du CC)

Cet immeuble est composé de 7 entités privatives : 3 appartements, 1 studio, 3 caves.

NOTES PRELIMINAIRES :

Je soussigné, PAYE Alphonse, géomètre-expert, agissant au nom de la SPRL « A.F. PAYE » dont le siège est établi à 5004 – BOUGE, rue sur les Roches, 15, ai procédé, à la demande de Me WILLAME au mesurage de l'immeuble le 27-04-2013 et consigné les résultats dans le plan de division et le tableau des calculs destinés à demeurer annexés à l'acte de vente des différentes entités privatives et dont copies en annexe. A cette date, les cloisons destinées à séparer les caves 2 et 3 sont à construire.

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

MOTIVATION :

- Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol (SNS), de son affectation et de sa situation, telles que fixées dans le tableau ci-après. Il ne s'agit pas d'une valeur vénale.

- La SNS d'une entité est la SIM, surface intramuros. C'est la somme des surfaces des différents locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les corps de cheminées.

- L'affectation reprise dans l'acte de base par le Notaire sera la même que celle reprise aux présents plans.

- On détermine des coefficients de pondération pour chaque entité ou groupe de sous entités suivant son affectation et sa situation.

- Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale, sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

- Les plans joints reprennent la configuration des lieux au jour du relevé et figurent les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- Les limites du bien n'ont pas fait l'objet d'un mesurage contradictoire.

- Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque entité privative exprimée en 1.000ème. Sauf dispositions contraires, l'immeuble est régi par les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété. Conformément à la loi, les parties communes ne sont pas sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les entités dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux entités dans la chose commune.

- La superficie et les charges de chacune des entités privatives sont reprises dans le tableau de répartition des charges en annexe et proviennent du plan de division. Si nécessaire, les quotes-parts peuvent être différentes selon qu'il s'agisse « des parts des parties communes afférentes à chaque partie privative » ou de la répartition des charges. Un tableau différent peut être établi pour la répartition des charges.

COMPOSITION :

- SOUS-SOL : 3 caves numérotées de 1 à 3 (en gris au plan). Un dégagement et un hall commun avec escaliers. Une cave commune.

- REZ : a) appartement situé à l'arrière n°1 (bleu au plan) avec cour (orange au plan) : séjour, 1 chambre, bain, cuisine. Un débarras et une véranda accessibles par la cour.

b) un jardin uniquement accessible par l'appartement n°1 avec un abri de jardin en bois.

c) studio à l'avant n°2 (jaune au plan) : séjour avec placard, chambre, hall, cuisine, bain.

d) hall et cage d'escaliers communs.

- PREMIER : appartement n°3 (vert au plan) : coin cuisine, débarras avec boiler, bain, séjour, 1 chambre. Cage d'escaliers commune.

- DEUXIEME : (rouge au plan) : appartement n°4 : coin cuisine, débarras avec boiler, bain, séjour, 1 chambre. Cage d'escaliers commune.

REMARQUES :

- L'ensemble du réseau d'égouttage est commun à toutes les entités reprises aux plans.

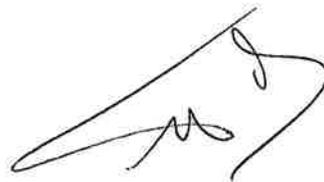
1


- Le compteur général de l'eau est situé dans la cave commune plus 4 compteurs individuels permettant la répartition des consommations.
- En cave commune : un compteur gaz, une chaudière murale commune et deux boilers des rez 1 et 2.
- Hall au rez : Un compteur électrique pour tout l'immeuble et coffrets avec compteurs individuels pour les communs, le rez avant, le rez arrière, le 1^{er} étage et le 2^e étage permettant la répartition des consommations.
- La division en plusieurs entités de la propriété va entraîner la naissance de servitudes trouvant leur origine dans la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil. Il en est ainsi notamment pour les canalisations des eaux usées, canalisations d'eaux de pluies, canalisations d'eau potable, câbles électriques, câbles de téléphone, câbles de télédistribution, baies de fenêtres existantes, etc...
- Les gaines techniques seront communes à toutes les entités reprises aux plans.
- Toutes les entités sont chauffées au moyen d'une chaudière murale située dans la cave commune. Les radiateurs seront équipés de compteurs de chaleur.
- Chaque entité est pourvue d'un boiler électrique. Ceux des entités du rez sont situés dans la cave commune, ceux des étages sont situés dans les appartements respectifs.
- L'immeuble est équipé d'un système de parlophonie avec ouvre-porte.
- Il y a 5 boîtes aux lettres fixées à l'extérieur, de part et d'autre de la porte d'entrée.
- Appartement 2^e étage : Une très petite surface de la chambre est mansardée. Le bas des fenêtres du séjour et de la salle de bain est situé à plus ou moins 1m70 du sol. Il existe une trappe dans la chambre permettant l'accès au grenier en cas d'intervention dans la toiture. Ce grenier est inutilisable.
- Dans la cave 1 se trouve le coffret de la parlophonie.
- JARDIN : Il est repris dans les parties communes. Il sera utilisé par les occupants de l'appartement arrière n°1 comme jardin d'agrément ou potager. Les plantations d'arbres à hautes et moyennes tiges y sont interdites. Toute construction et tout entreposage y sont interdits. L'usage se fera en bon père de famille et son entretien devra être soigné. Les utilisateurs bénéficieront de l'abri de jardin et du barbecue existants sans pouvoir prétendre à une intervention de la copropriété pour leur entretien ou leur remplacement. L'entretien des murs de clôtures concerne la copropriété.

Fait à Namur, le 27-04-2013 par :

"A.F. PAYE" sprl
Bureau de géomètre
15, rue sur les Roches
5004 – BOUGE.

TVA : BE 0478.815.358.
 R.C. Namur n° : 80142
 Tél./Fax : 081/21.18.67
 GSM : 0476/35.64.10



Pour la sprl : Paye A., gérant



Niveau	DESCRIPTIF	N°Lot	SURFACES												TOTAL	QUOTE PART 1000°	QUOTE PART 1000°	N°		
			SEM			SNS = SIM						TOTAL							Jouissance de partie privative	
			TOTAL	Principales	Résiduelles	Accessoires	TOTAL	Principales	Résiduelles	Accessoires	TOTAL	Principales	Résiduelles	Accessoires	m²	coef	Par lot			
			m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²					
Sous-sol	caves																			
	Cave 1	1	9.03	6.56								6.56	0.1	0.656			0.7	4.405	4	1
	Cave 2	2	6.66	5.65								5.65	0.1	0.565			0.6	3.776	4	2
	Cave 3	3	7.95	5.98								5.98	0.1	0.598			0.6	3.776	4	3
	Total privatives		23.64	18.2							18.19									
	Total Communs		33.45																	
	Total niveau		57.09																	
Rez	Appart. Arrière 1	4	98.87	68.07	46.89	1						18.35	0.25	51.478			55	346.2	346	4
	Remise	4										2.83	0.1	0.283				0	0	4
	cour	4													16.25	0.2		0	0	4
	Studio rez n°2	5	33.84	26.82	26.82	1								26.82			26.8	168.8	169	5
	Total privatives		132.71	94.89							21.18									
	Total Communs		143.52																	
	Total Rez		276.23																	
1° Etage	Appartement n°3	6	48.38	40	40	1								40			40	251.7	252	6
	Total privatives		48.38	40																
	Total Communs		10.00																	
	Total 1° étage		58.38																	
2° Etage	Appartement n°4	7	51.05	41.67	40.42	0.85								1.25	0.65		35.2	221.3	221	7
	Total privatives		51.05	41.67																
	Total Communs		7.33																	
	Total 2° étage		58.38																	
	Totaux				154.1				1.25		39.37						159	1000	1000	
TOTAUX	parties communes		194.30																	
	parties privatives		255.78	194.8																
	communs + privatives		450.08																	

W. Willame

