

Acte de division –
Servitudes –
Acte de base

**N° rép.
2024/9044**

Du 19/12/2024

N° dos. : 11245-3

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le dix-neuf décembre

Par devant Nous, Maître **Anne TOUBEAUX**, Notaire à la résidence de Quaregnon,
Ci-après dénommée : le Notaire soussigné,

A COMPARU :

VIVAQUA, anciennement dénommée "COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX » en néerlandais "BRUSSELSE INTERCOMMUNALE WATERMAARSCHAPPIJ", association intercommunale sous la forme de société coopérative, ayant son siège social à Bruxelles, Boulevard de l'impératrice, 17-19.

Inscrite au registre des personnes morales et auprès des services de la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0202.962.701.

Régie par l'ordonnance du 5 juillet 2018 relative aux modes spécifiques de gestion communale et à la coopération intercommunale et la loi du 22 décembre 1986 relative aux intercommunales.

Dont les statuts ont été approuvés par Arrêté Royal du 6 février 1909, publiés au Moniteur belge numéro 50 du 19 février 1909, modifiés par décision de l'Assemblée générale extraordinaire des associés du 27 octobre 1993, approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 1995, par arrêté de l'Exécutif de la Communauté Flamande du 20 juillet 1994 et par arrêté ministériel de la Région Wallonne du 29 avril 1994 et par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés du 6 juin 1996, publié à l'annexe au Moniteur belge du 5 juillet suivant sous le numéro 960705-112.

modifiés et refondus par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés du 6 juin 2002, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous le numéro 20020712-60.

Statuts modifiés suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés tenue devant le notaire associé Carole GUILLEMYN, à Bruxelles, le 24 juin 2014, publiés à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 14143464 et 14143465.

Statuts modifiés suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés tenue devant le notaire associé Matthieu DERYNCK, à Bruxelles, en date du 9 janvier 2018, publiés à l'annexe au Moniteur Belge du 2 février 2018 sous le numéro 18024215.

Statuts modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés tenue devant le notaire associé Matthieu DERYNCK, à Bruxelles, en date du 4 juin 2020, publiés à l'annexe au Moniteur Belge du 31 août 2020 sous le numéro 20099663.

Ici représentée par Monsieur Laurent DE VRIENDT, fonctionnaire à ladite Association Intercommunale, né à Uccle le 1^{er} mars 1973, domicilié à Herne (Sint-Pieters-Kapelle), Zullikstraat, 5, agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire Matthieu DERYNCK, à Bruxelles, le 18 avril 2018, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Comparant dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant.

Ci-après dénommée : « *Le propriétaire* » ou « *l(a)(e) comparant(e)* »

I. EXPOSE PREALABLE

La comparante est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE MONS - treizième division - 53038 - Havre

1) Une maison d'habitation et jardin sise Rue des Cheminots 4, cadastrée section B, numéro 808L P0000, pour une superficie de trois ares soixante-trois centiares (3a 63ca).

RC: huit cent trente euros (€ 830,00)

2) Une maison d'habitation et jardin sise Rue des Cheminots 6, cadastrée section B, numéro 0808M P0000, pour une superficie de trois ares quinze centiares (3a 15ca).

RC: huit cent trente euros (€ 830,00)

3) Une maison d'habitation et jardin sise Rue des Cheminots 8, cadastrée section B, numéro 810A P0000, pour une superficie de trois ares septante-six centiares (3a 76ca).

RC: huit cent trente euros (€ 830,00)

4) Une maison d'habitation et jardin sise Rue des Cheminots 10, cadastrée section B, numéro 810B P0000, pour une superficie de trois ares vingt-deux centiares (3a 22ca).

RC: huit cent trente euros (€ 830,00)

5) Une maison d'habitation et jardin sise Rue des Cheminots 12, cadastrée section B, numéro 810C P0000, pour une superficie de trois ares septante-six centiares (3a 76ca).

RC: huit cent trente euros (€ 830,00)

6) Une maison d'habitation et jardin sise Rue des Cheminots 14, cadastrée section B, numéro 810D P0000, pour une superficie de trois ares quarante-huit centiares (3a 48ca).

RC: huit cent trente euros (€ 830,00)

7) Un garage, sis Rue des Cheminots 4 +, cadastré section B, numéro 0808R P0000, pour une superficie de dix-huit centiares (18ca).

RC: cinquante-deux euros (€ 52,00)

8) Un garage, sis Rue des Cheminots 4 +, cadastré section B, numéro 0808S P0000 pour une superficie de dix-huit centiares (18ca).

RC: cinquante-deux euros (€ 52,00)

9) Un garage, sis Rue des Cheminots 4 +, cadastré section B, numéro 0808W P0000, pour une superficie de dix-huit centiares (18ca).

RC: cinquante-deux euros (€ 52,00)

10) Un garage, sis Rue des Cheminots 4 +, cadastré section B, numéro 808T P0000, pour une superficie de dix-huit centiares (18ca).

RC: cinquante-deux euros (€ 52,00)

11) Un garage, sis Rue des Cheminots 4 +, cadastré section B, numéro 808V P0000, pour une superficie de dix-huit centiares (18ca).

RC: cinquante-deux euros (€ 52,00)

12) Un garage, sis Rue des Cheminots 4 +, cadastré section B, numéro 808P P0000, pour une superficie de dix-huit centiares (18ca).

RC: cinquante-deux euros (€ 52,00)

13) Une propriété sise Rue des Cheminots 2, cadastrée section B, numéro(s)

0806B P0000, pour une superficie de quatre hectares soixante-cinq ares cinq centiares (4ha 65a 5ca).

RC: trente-deux mille soixante-cinq euros (€ 32.065,00)

Ci-après dénommé : le bien.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

La comparante est propriétaire des biens prédécrits pour en avoir fait l'acquisition avec d'autres, en nature de terrain :

- Pour partie de Monsieur Etienne Fernand Alphonse POIVRE et de son épouse Madame Maria Idalie HANON aux termes d'un acte reçu par le Notaire Charles-Bernard DEMEURE de LESPALU, alors à Mons, le 13 août 1963, dûment transcrit.
- Pour partie de Monsieur Alexandre Henri LEDOUX, de Madame Constance Fernande LEDOUX et de Madame Henriette Rolande LEDOUX aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean GRIMARD, alors à Mons, le 02 juillet 1963, dûment transcrit.

Et pour ensuite y avoir fait ériger les constructions.

Servitudes et conditions spéciales issues des titres de propriété

La comparante déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien objet des présentes et que les titres de propriété ne contiennent pas de servitudes ou de conditions spéciales.

DECLARATION EN MATIERE D'URBANISME

Le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Mons, de lui délivrer les informations visées aux articles D.IV.99 et 100 du Code du développement territorial.

Le Collège communal ainsi interrogé a répondu en date du 14 novembre 2024 :

« A. Certificat d'urbanisme (Art.D.I.V.97)

Est situé au regard du Plan de Secteur de Mons-Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : zone de services publics et d'équipement ;

Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : Zone de services publics et d'équipements communautaires ;

N'est pas soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisations, à l'application du règlement régional d'urbanisme ;

Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable : Aire H2, grds ens. à usage collectif de la sde couronne ;

N'est pas situé dans un schéma d'orientation local ;

N'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;

N'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal ;

N'est pas soumis à un droit de préemption par arrêté du Gouvernement ;

Fait l'objet des particularités suivantes :

N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du CoDT ;

N'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT ;

N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT ;

N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT ;

N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT ;

N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du CoPAT ;

N'est pas classé en application de l'article 16 du CoPAT ;

*N'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 13 du CoPAT ;
N'est pas repris à l'inventaire régional du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (pastillé/non pastillé) ;
N'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens de l'article D.IV.57 2° du CoDT ;
N'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 21 CoPAT ;
N'est pas frappé d'une servitude s'aspect architectural ;
Les données relatives au bien inscrite dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :
N'est pas exposé à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT ;
N'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée au sens de l'article D.IV. 57 4° du CoDT ;
N'est pas situé dans une réserve forestière au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT ;
N'est pas situé dans un site Natura 2000 au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT ;
Ne comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT ;
Ne comporte pas une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57 4° du CoDT ;
N'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
Est exposé à un risque naturel majeur (ruissellement) au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT (voir annexe SPW DGO3) ;
Est exposé à un risque naturel majeur (aléa d'inondation) au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT ;
N'est pas repris à la Banque de Données de l'Etat des Sols ;
Autres renseignements relatifs au bien :
Ne bénéficie pas d'un accès suffisamment équipé en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.
N'est pas situé le long d'une voirie régionale ;
Est situé hors zone urbanisable (aucun assainissement prévu) ; (cfr P.A.S.H. approuvé par A.G.W. du 22/12/2005) ;*

B. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99°

*A fait l'objet depuis 1976 de 3 permis d'urbanisme ;
Permis d'urbanisme n° AB 13039 relatif à restaurer façade du bloc A autorisé le 06/03/1999 ;
Permis d'urbanisme n° AB 16060 relatif à transformer la façade sud-ouest du bloc A de l'usine de refoulement autorisé le 24/03/2004 ;
Permis d'urbanisme n° AB 23333 relatif à Remplacement de briques de verre d'origine détériorées par des châssis en aluminium autorisé le 30/04/2009 ;
A fait l'objet d'un Permis d'Environnement :
PE/2007/455 délivré le 02/05/2007 visant Désamiantage ;
N'a fait pas l'objet d'un Permis Unique ;
N'a pas fait l'objet d'un Permis Intégré (PIUR) ;
N'a fait l'objet, dans les deux dernières années, d'un Certificat d'Urbanisme n°1 ;*

*N'a pas fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n°2 ;
N'a fait l'objet d'une division ;
N'a pas fait l'objet d'une Déclaration Urbanistique ;
Na fait l'objet d'un constat de travaux sans autorisation ;
N'a fait l'objet d'un arrêté du Bourgmestre ;
Ne fait pas l'objet d'un dossier de salubrité logement ».*

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demande et d'obtenir le permis requis.

ETAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE

Les parties sont informées des obligations résultant du Décret du 30 novembre 2020 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après le « Décret Sol »), en vertu duquel tout cédant doit solliciter, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols et informer le cessionnaire de son contenu.

Cela étant rappelé, conformément à l'article 31, paragraphe 2 dudit Décret Sol et aux articles D.IV 99 et 100 du CoDT, la propriétaire des biens déclare ce qui suit.

Information disponible

Il résulte des extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols datés du 10 décembre 2024 que les parcelles ne sont pas reprises à l'inventaire des procédures de gestion de pollution du sol. La comparante déclare avoir reçu copie desdits extraits.

Il est ici rappelé que la Banque de données de l'état des sols est accessible en ligne sur le site <http://bdes.wallonie.be>.

Déclaration de non-titularité des obligations

La comparante confirme, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret Sol, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation et une phase de traitement de la pollution.

Déclaration de destination non contractualisée

Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au(x) bien(s), la comparante déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

Information circonstanciée

Sans que l'on exige d'elle des investigations préalables, la comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

II. ACTE DE DIVISION

A) Description des lots

Le propriétaire souhaitant vendre les lots issus de la division, il en a fait dresser le plan de délimitation par Monsieur le géomètre expert Louis BASTIN, assermenté par le

tribunal de Première Instance de Bruxelles, dont un original demeurera ci-annexé, le 10 mars 2023.

Ledit plan de division est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence 53058/10596 et n'a pas été modifié depuis lors.

Ces lots, numérotés de UN à HUIT peuvent être décrits comme suit :

LOT UN

Une maison d'habitation avec jardin sise au numéro 4 de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0808L P0000 et partie du numéro 0806B P0000, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921 A P0000** pour une superficie mesurée de cinq ares et cinquante-et-un centiares (5a 51ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré jaune et sous lot UN au plan de délimitation susvanté.

LOT DEUX

Une maison d'habitation avec jardin sise au numéro 6 de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0808M P0000 et partie du numéro 0806B P0000, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921 B P0000** pour une superficie mesurée de cinq ares et vingt-quatre centiares (5a 24ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré mauve et sous lot DEUX au plan de délimitation susvanté.

LOT TROIS

Une maison d'habitation avec jardin sise au numéro 8 de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0810A P0000 et partie du numéro 0806B P0000, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921 C P0000** pour une superficie mesurée de quatre ares et quatre-vingts centiares (4a 80ca)

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré vert et sous lot TROIS au plan de délimitation susvanté.

LOT QUATRE

Une maison d'habitation avec jardin sise au numéro 10 de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0810B P0000 et partie du numéro 0806B P0000, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921 D P0000** pour une superficie mesurée de quatre ares et trente-cinq centiares (4a 35ca)

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré orange et sous lot QUATRE au plan de délimitation susvanté.

LOT CINQ

Une maison d'habitation avec jardin sise au numéro 12 de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0810C P0000 portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921 E P0000** pour une superficie mesurée de trois ares et septante-neuf centiares (3a 79ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré gris et sous lot CINQ au plan de délimitation susvanté.

LOT SIX

Une maison d'habitation avec jardin sise au numéro 14 de la rue des Cheminots cadastré section B numéro 0810D P0000 portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921 F P0000** pour une superficie mesurée de trois ares et neuf centiares (3a 09ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré bleu foncé et sous lot SIX au plan de

délimitation susvanté.

LOT SEPT

En indivision entre les lots UN à SIX, **une voirie privée** desservant les habitations avec aire de stationnement cadastré section B partie du numéro 0806B P0000 et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921G P0000** pour une superficie mesurée de huit ares et cinquante centiares (8a 50ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré bleu clair et sous lot SEPT au plan de délimitation susvanté.

LOT HUIT

Un complexe de garages numérotés de G1 à G6, cadastré section B, numéros 0808P P0000, 0808R P0000, 0808S P0000, 0808T P0000, 0808V P0000, 0808W P0000 et partie du numéro 0806B P0000 et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921H P0000** pour une superficie mesurée de quatre ares et nonante-huit centiares (4a 98ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré brun et sous lot HUIT au plan de délimitation susvanté.

III. CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SERVITUDES MENTIONNÉES AU PLAN DE DÉLIMITATION LEVÉ ET DRESSÉ PAR MONSIEUR LE GÉOMÈTRE EXPERT LOUIS BASTIN, LE 10 MARS 2023.

Il est ici reproduit la note de servitudes reprise dans le plan du Géomètre BASTIN, lequel est annexé à l'acte de division précité :

A) Servitude par destination du propriétaire au profit de VIVAQUA

- Une servitude d'une largeur de cinq mètres pour le maintien d'une conduite d'eau VIVAQUA Ø900 traversant les LOTS SEPT, DEUX, UN et HUIT.
- Une servitude pour le maintien d'un câble à haute tension VIVAQUA passant à l'arrière des garages et traversant le LOT HUIT.
- Une servitude pour le maintien d'un câble à haute tension, d'un câble de signalisation et d'un câble télécom traversant le LOT SEPT.
- Une servitude de passage d'une largeur de trois mètres cinquante (3m50) au travers du LOT HUIT.

B) Servitude par destination du propriétaire à charge de VIVAQUA

- Une servitude pour le maintien de l'égout Ø300 venant du LOT UN et récoltant les eaux des différents lots. VIVAQUA n'a ni la charge, ni la responsabilité du traitement de ces eaux usées.
- Une servitude pour le maintien du câble électrique de l'éclairage allant du LOT SIX au LOT SEPT.

C) Servitude par destination du propriétaire à charge et au profit des différents lots

- Une servitude pour le maintien des impétrants établis, en tout ou en partie, dans la zone de recul ou en aérien entre les lots. L'entretien de la chambre d'égouttage située dans le LOT UN est à charge des huit lots.
- Une servitude pour le maintien du câble des lampadaires destinés à éclairer la

rue ainsi que le câble qui les alimente.

D) Divers

- La position des impétrants figurants au plan est donné à titre indicatif et sans garantie. Il appartient aux propriétaires d'effectuer les recherches nécessaires pour localiser précisément ces installations.
- L'alimentation électrique des maisons n'a pu être localisée.

IV. MISE EN COPROPRIÉTÉ – LOT HUIT

Chapitre I. Désignation du bien – Mise sous le régime de la copropriété forcée

I.1. Désignation du bien

VILLE DE MONS - treizième division - 53038 - Havre

LOT HUIT

Un complexe de garages numérotés de G1 à G6, cadastré section B, numéros 0808P P0000, 0808R P0000, 0808S P0000, 0808T P0000, 0808V P0000, 0808W P0000 et partie du numéro 0806B P0000 et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921H P0000** pour une superficie mesurée de quatre ares et nonante-huit centiares (4a 98ca).

Tel que ce bien figure et est délimité sous liseré brun et sous lot HUIT au plan de délimitation susvanté et ci-annexé

I.2. Mise sous le régime de la copropriété forcée dérogatoire

Les comparants déclarent placer ce bien (terrain et garages) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dérogatoire aux articles 3.84 et suivants du livre 3 du Code civil en raison de la nature des parties communes qui ne nécessitent pas la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association disposant de la personnalité civile et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- D'une part, en parties privatives, appelées « lot », qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.
- D'autre part, en parties communes, dont le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en sixièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Le caractère commun de ces parties, qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires, ne préjudicie en rien à la répartition des charges relatives à ces parties communes ; ces charges communes pourront être générales ou particulières selon qu'elles seront relatives soit à un ou plusieurs éléments communs intéressant tous les copropriétaires, soit à un ou plusieurs éléments communs n'intéressant que certains d'entre eux.

La distinction entre les charges communes générales ou particulières a été opérée en vue de concilier des impératifs suivants :

- a) que d'une part, seuls les propriétaires concernés, c'est à dire ceux qui ont l'usage d'un ou plusieurs éléments communs, doivent payer les charges résultant de cet usage ;

b) que d'autre part, tous les copropriétaires doivent participer au vote de toutes les décisions relatives à la copropriété et, en contrepartie, en assumer la responsabilité financière au prorata de leur quote-part dans les parties communes et non dans les charges communes ;

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

L'immeuble comprend **les lots suivants** :

- **Six garages**

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par «le lot» ou «le garage», ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot (« lot » ou «garage »), avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes du complexe immobilier en ce compris dans le terrain.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

I.3.- Annexes – Tableau des quotes-parts

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes le tableau des quotes-parts dans les parties communes et des quotités de charges ainsi que la note explicative de la méthode de détermination des quotes-parts dans les parties communes dressés par Monsieur le Géomètre-expert immobilier Louis BASTIN, le 30 mars 2023 et qui forment une annexe signée *ne varietur* par la comparante et le notaire.

La comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

I.4. Servitudes et conditions spéciales issues des titres de propriété

La comparante déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien objet des présentes et que personnellement, elle n'en a concédé aucune, à l'exception de ce qui est repris ci-avant.

I.5.- Servitudes conventionnelles ou par destination du propriétaire

Le complexe de garages tel que décrit et figuré au plan dont question plus avant, provoquera l'établissement entre les différents lots, d'un état de choses qui constituera 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 propriétaire consacrée par les articles 3.114 et suivants du nouveau Code civil.

Il est rappelé les conditions particulières et servitudes mentionnées au plan de délimitation levé et dressé par monsieur le géomètre expert louis BASTIN, le 10 mars 2023 dont question ci-avant à la rubrique « Acte de division ».

Par ailleurs, la note explicative rédigée par Monsieur le Géomètre-expert immobilier Louis BASTIN, le 30 mars 2023, ci-annexée, stipule ce qui suit textuellement reproduit :

« Servitudes :

- *Une servitude d'une emprise de 5m axée sur la conduite, au profit de VIVAQUA pour le maintien d'une condition Ø900 passant à l'avant de la copropriété.*
- *Une servitude au profit de VIVAQUA pour le maintien d'un câble à haute tension traversant la partie jardin de la copropriété.*
- *Une servitude de passage d'une largeur de 3m50 et traversant la copropriété de garages au profit de VIVAQUA.*
- *Une servitude au profit des maisons sises aux numéros 4, 6, 8, 10, 12, 14 de la rue des Cheminots pour le maintien d'un câble électrique.*
- *Une servitude d'égout au profit de la copropriété de garages et grevant le bien sis au numéro 4 de la rue des Cheminots.*

Observations complémentaires

Il est interdit d'entreposer des véhicules, épaves ou encombrants dans les parties communes.

La copropriété de garages participe pour 1/8ièmes aux frais d'entretien et de réparation du réseau d'égouttage privatif dans lequel son réseau d'égout se rejette ».

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

Chapitre II.- Description des parties privatives et des parties communes – Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

II.1.- Généralités

Dans la description qui va suivre, les diverses parties et entités de ladite résidence sont divisées en :

- parties communes : celles qui concernent la totalité du complexe et qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble ou d'une partie des copropriétaires ;
- parties privatives : celles qui ne concernent que les lots privés et qui

seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

II.2.- Description des parties privatives et communes et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, et contrats de ventes, , à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées : « garage », ou de manière générale « lot » ou « le privatif ». Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme repris au tableau dont question ci-avant et ce conformément à la note explicative.

Les parties privatives et la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en ce compris le terrain, se répartissent comme suit :

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

1°) Un garage, dénommé « G1 » d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921K P0001** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2°) Un garage, dénommé « G2 » d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921K P0002** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3°) Un garage, dénommé « G3 » d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921K P0003** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4°) Un garage, dénommé « G4 » d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921K P0004** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5°) Un garage, dénommé « G5 » d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921K P0005** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6°) Un garage, dénommé « G6 » d'une superficie mesurée de 15,67 mètres carrés, portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé **section B numéro 7921K**

P0006 comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Le garage fermé.
- En copropriété et indivision forcée : 1/6 indivis dans les parties communes, dont le terrain.

II.3. Parties privatives et quotités dans les parties communes.

Outres les parties privatives décrites ci-avant, le complexe immobilier comprend des parties communes décrites au plan ci-annexé et énumérées ci-après.

L'ensemble des quotités de chaque partie privative dans les parties communes du bien objet des présentes forme un total de 6/6ièmes.

II.4.- Valeur respective des lots

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 au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base de la note explicative dont question ci-avant.

II.5.- DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX - DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN

4.1. Parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera irrévocablement acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sauf les précisions apportées ci-après, sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

4.1.1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose la construction de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie et de la surface non bâtie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

4.1.2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun.

4.1.3. Gros murs

Les gros murs sont communs.

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

4.1.4. Murs intérieurs séparant des lots

Envisageant le cas de tout mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots

qu'il sépare.

4.1.5. Murs intérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

4.1.6. Murs intérieurs d'un lot

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

4.1.7. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privés, sont privés; à l'extérieur, ils sont communs.

4.1.8. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

4.1.9. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot, qu'elles se trouvent situées à l'intérieur ou à l'extérieur du lot desservi.

4.1.10. Électricité

L'ensemble de l'équipement électrique desservant les communs en général, l'extérieur du complexe, est déclaré partie commune.

Il est précisé qu'actuellement, l'alimentation en électricité de la copropriété se fait via le réseau électrique de VIVAQUA. Celle-ci sera désaffectée.

Un nouveau raccordement et un nouveau compteur électrique pourront être placés aux frais, risques et périls de la copropriété.

4.2. Situation juridique des parties communes du complexe immobilier

Les parties communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée aux présentes.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

4.3. Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et constitutives du lot (à l'exception des parties communes) et notamment, les cloisons

intérieures non portantes, les portes, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, et cætera, constituera également une partie privative.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I.- Expose général

ARTICLE 1.- DÉFINITION ET PORTÉE

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires des présentes. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présentes à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) compétente.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

Ce règlement ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres de l'AGDP aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires. Ce règlement est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude de l'indivision forcée.

Chapitre II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

ARTICLE 2. DESTINATION DES LOTS

Les lots sont destinés exclusivement à l'usage **de garages**.

Aucune modification de cette affectation n'est autorisée.

ARTICLE 3. JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

3.1. Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur éventuel, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du

domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours jouir du bien suivant la notion juridique de « personne normalement prudente et diligente. »

Il est interdit d'entreposer des véhicules, épaves ou encombrants dans les parties communes.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

3.2. Travaux dans les lots

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature, en soi, à nuire ou à incommoder les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, ou la sécurité de l'immeuble, ou qui ne seraient pas de nature à générer de telles nuisances ou atteintes.

3.3 Restriction à la vente des lots

Il est expressément convenu que les garages ne pourront être vendus qu'à un propriétaire d'un des lots précités à l'acte de division ci-avant.

V. DISPOSITIONS FINALES

A) Conflit entre les dispositions de droit public et de droit privé

En tout état de cause, les dispositions conventionnelles ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux impositions publiques actuelles et futures, notamment celles contenue dans les permis et leurs éventuelles modifications.

B) Annexes

Et à l'instant, la comparante a remis entre les mains du Notaire soussigné, pour rester annexé au présent acte :

- Le plan de délimitation levé et dressé par le géomètre Louis BASTIN, à Limal, le 10 mars 2023.
- La note explicative de descriptif de la copropriété des garages rédigée par le géomètre Louis BASTIN, à Limal, le 30 mars 2023.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par la comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposés (sans transcription) en même temps qu'une expédition des présentes à l'administration générale de la documentation patrimoniale compétente.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présentes.

AVERTISSEMENT

Le notaire a informé les comparants des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il

constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné, confirme la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la Banque Carrefour Entreprises des sociétés comparantes, au vu des pièces prescrites par la loi.

Sur base des pièces d'état civil lui produites par les parties, le Notaire soussigné certifie que leur état civil est bien tel que mentionné plus avant.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture est de cent euros (100 €).

DONT ACTE

Fait et passé à Quaregnon, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les parties qualifiées d'ites ont signé avec Nous, Notaire.