

REP. 2019/207  
MG-2690/002  
Acte de base

Le 05.06.2019

« **Christophe PIRET-GERARD, Société Notariale** » ScSPRL  
TVA BE 0641.642.924 – RPM Liège (division Huy)  
rue de Tirlemont, 1 à 4280 Hannut

**ACTE DE BASE**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

**Le cinq juin**

Devant Nous, Maître **Christophe PIRET-GERARD**, Notaire à la résidence de Hannut.

**ONT COMPARU :**

Ci-après dénommés « les comparants » ou « le propriétaire ».

**I. EXPOSE PREALABLE**

**DESCRIPTION DU BIEN**

Le comparant nous déclare qu'il est propriétaire, comme il est dit ci-après dans l'origine de propriété, du bien immeuble suivant :

**VILLE DE HANNUT, seizième division, GRAND-HALLET**

**Extrait de la matrice cadastrale : 64031**

Un building avec dépendances, sur et avec terrain, sis Rue de la Fusion numéro 16, comprenant trois appartements, des garages ainsi que des caves, cadastré selon titre comme une parcelle de terrain section A, numéros 253E (pour 13 ares 10 centiares), 254F (pour 8 ares) 254G (pour 8 ares) et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, même section, **numéro 423/A-P0000**, pour une superficie de vingt-quatre ares septante-et-un centiares (24 a 71 ca).

Revenu cadastral non indexé : deux mille quatre cent quatre euros (2.404 €).

Ci-après dénommé « le bien ».



**Premier rôle**

### **DÉCLARATION**

Le propriétaire déclare destiner le bien prédécrit à la vente en tout ou en partie par lots juridiquement distincts.

Le propriétaire Nous a déclaré vouloir placer le bien prédécrit sous un régime de copropriété forcée, correspondant à trois appartements.

Il Nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

- 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.

- Que ces lots privatifs sont figurés et renseignés en un plan de division levé et dressé le 20 mars 2019 par Monsieur Benjamin MASSON, géomètre-expert, dont les bureaux sont établis à 1350 Orp-Jauche, rue Jules Hagnoul 29 et 1360 Perwez, rue du Béguinage 21, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes après avoir été signé « Ne varietur » par le comparant et le Notaire soussigné mais sera dispensé de la formalité d'enregistrement et réputé transcrit par application de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire, ainsi que le comparant le requiert, déclarant que ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale (ADGP), Administration Mesures et Évaluations, à Liège, sous le numéro de référence

MEOW-2019-DD-00790091 et certifiant que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

- Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à trois lots bâtis, 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 ; qu'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 lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes ;

- Que dès lors il 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 ;

- Qu'en outre il 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 de l'Administration Générale de la documentation patrimoniale aboutirait à accorder la personnalité juridique à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot de cet immeuble ;

- 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 ;

- Que ce règlement sera transcrit à l'Administration Générale de la documentation patrimoniale en application de l'article 1er 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, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;

- 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, 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 de cet immeuble, et leur sont opposables ;

- 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 ; qu'il n'y aura dès lors de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots, ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

**CET EXPOSE FAIT**, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique la mise en copropriété forcée inorganisée de l'immeuble prédécrit.

#### **I. REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE**

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie ou non bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants déclarent établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de



Deuxième rôle

décrire l'immeuble, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les comparants remettent ensuite, pour être déposés au rang des minutes du Notaire soussigné, le procès-verbal de division dressé par Monsieur MASSON Benjamin, géomètre-expert, le 20 mars 2019, comprenant le plan et le tableau des quotités. Ledit procès-verbal de division demeurera ci-annexé, après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et le Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte, sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire.

#### ARTICLE I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE

De ce qui précède et des déclarations du propriétaire, il résulte que l'ensemble se compose de trois lots :

Un building avec dépendances, sur et avec terrain, sis Rue de la Fusion numéro 16, comprenant trois appartements, des garages ainsi que des caves, cadastré selon titre comme une parcelle de terrain section A, numéros 253E (pour 13 ares 10 centiares), 254F (pour 8 ares) 254G (pour 8 ares) et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, même section, **numéro 423/A-P0000**, pour une superficie de vingt-quatre ares septante et un centiares (24 a 71 ca).

#### SITUATION ADMINISTRATIVE

##### SITUATION URBANISTIQUE DU BIEN

En application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code de développement territorial, les comparants déclarent ce qui suit :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone d'habitat à caractère rural et zone agricole** au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981 qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- le bien est situé en zone A5, aire différenciée de bâti villageois – les villages de type 1 (villages paires) et A8 aire différenciée de bâti de grand gabarit à caractère agricole ;
- au plan d'affectation du Schéma de Développement communal, le bien est situé en zone d'habitat - densité moyenne ;
- le bien n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation ;

##### MESURES DE RÉHABILITATION, DE SAUVEGARDE OU DE CLASSEMENT-ÉQUIPEMENTS – DONNÉES TECHNIQUES

Conformément à l'article D.IV 99 et 100 du CoDT, il est précisé à propos du bien prédécrit, que:

- le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de réhabilitation paysagère et environnementale ni dans un périmètre de rénovation urbaine, visés aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;
- le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même code ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;

- le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même code ;
- aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée ;
- le bien ne comporte pas d'arbres, ni de haies remarquables et ne fait pas l'objet d'un plan d'alignement ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE, ni traversé ou longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- il est situé en zone de régime d'assainissement collectif au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) de la Dyle-Gette ;
- le bien est situé le long d'une voirie communale ;
- il bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; et suffisamment équipée en électricité (s'adresser à Tecteo - rue Louvrex 5, 4000 Liège) et en eau (s'adresser à SWDE – Parc Industriel des Hauts Sart, 2ème Avenue, 4040 Herstal).

RISQUES NATURELS - NATURA 2000 – ALÉAS D'INONDATIONS

Conformément à l'article D.IV.99 et 100 du CoDT, le propriétaire déclare, à propos du bien prédécrit, qu'à sa connaissance :

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement; et être averti des conséquences éventuelles de cette classification, notamment sur le plan de l'assurabilité du bien ;
- il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

PERMIS – CERTIFICATS

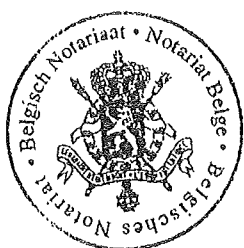
Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, le vendeur déclare, à propos du bien prédécrit, qu'à sa connaissance :

- le bien a fait l'objet **d'un permis** délivré par la Ville de Hannut le 28 décembre 2004 pour la construction d'une maison pour 3 logements sous la référence PU 175/04 **et d'un permis d'urbanisme** obtenu le 14 juillet 2017 pour la construction d'une habitation unifamiliale sous la référence PU 172/16;

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

DÉCRET SUR LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT (PE)

Le propriétaire déclare que le bien n'abrite **aucun** établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3000 litres, citerne à gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...), de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux



**Troisième rôle**

présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### b) Gestion des sols pollués

##### **b-1. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 4 mars 2019, énonce ce qui suit :

« - le bien n'est pas repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ;

- le bien n'est pas concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4).

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».*

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

##### **b-2. Déclaration de non-titularité des obligations**

Le propriétaire confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

##### **b-3. Déclaration de destination non contractualisée**

###### Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le propriétaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

##### **b-4. Information circonstanciée**

Le propriétaire déclare, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le comparant est exonéré, vis-à-vis des futurs acquéreurs des lots qui seront créés aux termes du présent acte, de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives auxdits biens.

Dans ce contexte, le comparant déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que les biens soient destinés, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'habitation et de garage et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur les biens ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future des biens.

##### **Citerne à mazout**

Le propriétaire déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

##### **Panneaux photovoltaïques**

Les comparants déclarent que le bien est équipé de panneaux photovoltaïques qui **profitent uniquement au lot 3**, soit l'appartement triplex. Lesdits panneaux ne concernent donc pas ni le lot 1 ni le lot 2 qui ne bénéficient pas de l'électricité produite par lesdits panneaux.

##### **Code wallon du logement**

Le Notaire avise les comparants de l'exigence d'un permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit

mètres carrés, les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement et les petits logements individuels destinés aux étudiants.

Après que le Notaire ait rappelé aux comparants l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement, les comparants déclarent que les biens ne sont pas équipés de pareils détecteurs.

Les comparants déclarent enfin qu'ils n'ont pas bénéficié de primes à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou au logement conventionné

#### **Performance énergétique des bâtiments**

Chacune des trois unités d'habitations ont fait l'objet d'un certificat de performance énergétique :

- gresse par l'expert énergétique Madame CHANET Elodie, le 30 juillet 2018, et portant le code unique 20180730010657 pour l'appartement A3, lot 3, classe énergétique A+, la consommation spécifique d'énergie primaire s'élève à 22 kWh/m<sup>2</sup> par an.

#### **ARTICLE II. DESCRIPTION DES ENTITES PRIVATIVES**

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan ci-annexé :

- d'une part, en parties privatives appelées Lot 1 à Lot 3, ou d'une manière générale « lot », qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires et qui seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots 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.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privée et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée et formera une entité juridique constitutive d'un ensemble indivisible.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privée mais aussi de la quotité 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 le présent acte de base. 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.

Les comparants déclarent que du plan ci-annexé il résulte ceci.



#### **Quatrième rôle**

### GENERALITES

L'immeuble comprend une zone de bâtisses, une zone de jardins et une zone de stationnement.

### DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

**3. Le lot 3, l'appartement A3** situé au premier, deuxième et troisième étage comprenant :

***En propriété privée et exclusive*** : l'appartement-triplex (A3) composé d'un hall d'entrée, un WC, un débarras, une cuisine, un salon/séjour avec une cage d'escalier, un bureau, une chambre pour une contenance mesurée de cent quinze mètres carrés (115 m<sup>2</sup>) ; d'une cage d'escalier, un hall de nuit, un dégagement, une



chambre arrière, une chambre parentale avec dressing, une salle de bain privative, une salle de bain avec coin douche et WC au second étage pour une contenance mesurée de cent quinze mètres carrés quarante (115,40 m<sup>2</sup>) ; d'une mezzanine au troisième étage pour une contenance mesurée de douze mètres carrés quarante (12,40 m<sup>2</sup>) ; la cave numéro 3 (C3), situé au sous-sol pour une contenance mesurée de soixante mètres carrés (60 m<sup>2</sup>) ; la terrasse (T3) au premier étage pour une contenance mesurée de vingt-et-un mètres carrés soixante (21,60 m<sup>2</sup>), ainsi qu'un garage (G3) pour une contenance mesurée de seize mètres carrés dix (16,10 m<sup>2</sup>) ;

**En copropriété et indivision forcée :**

Les cinq cent trente-six millièmes (537/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain.

L'ensemble des parties privatives susvantes dudit lot étant repris sous teinte bleu clair et foncé au plan ci-annexé.

Précadastré : A.1.2.3/3/C3-G3 ; Nouvel identifiant A 423/B-P0001

**ARTICLE III. ELÉMENTS DES LOTS QUI FONT L'OBJET D'UN DROIT DE PROPRIÉTÉ EXCLUSIF**

Font partie des lots 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 boîte aux lettres, porte(s) d'entrée, sonnerie, châssis de fenêtre, velux, et de manière générale tout élément qui ne sert qu'à l'usage exclusif et privatif d'un seul lot.

**ARTICLE IV. DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES LOTS**

**Article IV.1. Limite de la jouissance des parties privatives**

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement de lots, ne pourra être modifié que par décision commune de tous les copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité ou à l'esthétique du bâtiment, sauf accord de tous les copropriétaires.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

**Cinquième rôle**

Ils 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 visibles de l'extérieur.

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. Il évitera tout trouble de voisinage.

b) Fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot.

c) Jardins

Les arbres plantés dans les jardins seront taillés afin qu'ils ne dépassent pas 2 mètres de hauteur maximum et n'ombragent pas les jardins voisins.

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale commune des copropriétaires de faire de la publicité sur l'immeuble.

Les appartements sont uniquement destinés à l'habitation ; 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.

e) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

En cas d'inobservation des présentes par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le copropriétaire, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

f) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

g) Caves

Chacune des caves est destinée à être incorporée à la partie privative d'un appartement se trouvant dans l'immeuble.

Les caves ne peuvent appartenir qu'aux propriétaires d'appartements dudit immeuble et ne pourront être occupées que par des occupants desdits appartements.

Une cave ne peut être donnée en location, être concédée en jouissance ou appartenir en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves mais ces échanges devront être constatés par acte notarié et soumis à la transcription au Bureau de sécurité juridique compétent.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre appartements de l'immeuble.

h) Les garages

Chacun des garages est destiné en principe à servir de garage pour une voiture automobile servant de transport de personnes, à l'usage de son propriétaire, à l'exclusion de toute voiture de louage comme taxi, et voitures de locations et de toutes voitures à usage de transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou l'occupant d'un appartement de l'immeuble pourra y garer une petite camionnette lui appartenant.

Un garage peut également servir d'abri, pour des motocyclettes avec ou sans side-car et autres petits véhicules à moteur, à des bicyclettes, à des voitures d'enfant.

Il peut aussi servir de réserve à une personne occupant un appartement de l'immeuble pour y entreposer des objets mobiliers ou des provisions, à l'exception de tout dépôt de marchandises destinées au commerce.

Un garage ne peut être transformé en boutique, en atelier.

Les portes des garages qui sont propriétés privées intéressent l'esthétique de la façade de l'immeuble, elles ne peuvent être modifiées et devront toujours être maintenues en parfait état d'entretien.

Les portes des garages doivent être fermées après l'entrée et la sortie des véhicules.

Elles ne pourront rester ouvertes que le temps nécessaire pour permettre de procéder à l'entretien de la carrosserie, ou de la partie mécanique de la voiture.

Les entrées et les sorties des véhicules doivent s'effectuer aussi silencieusement que possible.

L'usage des appareils avertisseurs et de l'échappement libre est interdit.

#### **Article IV.2. Interdictions**

##### **a) Garages - Emplacements de parking**

Les garages ne peuvent être détachés du lot auquel ils dépendent et ne peuvent donc pas être vendus séparément.

Il est interdit de stationner devant l'entrée du garage d'un autre lot ainsi que dans l'aire de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

##### **b) Travaux**

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs entités privatives des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.

##### **c) Dépôt de matières dangereuses**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables, sauf l'accord exprès commun des copropriétaires.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

##### **d) Interdiction d'installation d'antennes privées sur le toit et la façade**

La pose d'antennes privées ou d'antennes paraboliques de quelle que nature que ce soit sur le toit ou sur la façade de l'immeuble est interdite.

Les copropriétaires peuvent, le cas échéant, décider de faire installer une antenne parabolique ou autre pour un usage commun, de la façon et à l'endroit qu'ils l'indiqueront à cet effet.

#### **ARTICLE V. PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

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 auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots selon les quotités dont ils sont titulaires, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code civil.

#### **ARTICLE VI. ÉNUMÉRATION ET USAGE DES PARTIES COMMUNES**

Sont communes à tous les propriétaires, sans que cette liste ne soit exhaustive, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, (à l'exclusion de ce qui est dit ci-avant pour chaque jardin et terrasse privatifs au lot auquel il se rattache), les fondations et les gros murs, les sous-sols, la toiture, les étanchéités, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, la façade (à l'exception des châssis de fenêtre et portes des lots en ce compris leurs vitres et volets), et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous, repris sous teinte orange au plan ci-annexé.

La cave dans laquelle se situent les compteurs d'eau et d'électricité est commune, en ce compris le sol, les murs et le plafond.

Font exception les canalisations à usage exclusif et privatif d'un lot, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau en ce compris le compteur de passage, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de la télédistribution, tous les revêtements de sol à l'intérieur d'un lot.

Chaque lot dispose de son propre système de chauffage. Il n'y a pas de système de chauffage commun.

Chacun peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sont privatives, les parties du lot à l'usage exclusif et privatif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un lot et qui sert à son usage exclusif.

#### **ARTICLE VII. CHARGES COMMUNES**

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.

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble à une tierce personne, mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement.

#### **ARTICLE VIII. POLICES D'ASSURANCE**

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, *et cetera*) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils 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 y renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386*bis* du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

#### **ARTICLE IX. GESTION DES PARTIES COMMUNES**

1. L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes. Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

2. La gestion de l'immeuble est confiée à l'ensemble des copropriétaires.

3. Chaque propriétaire est tenu d'informer les autres copropriétaires de toute nécessité ou utilité d'intervention.

4. Chaque propriétaire versera sur un compte destiné à cet usage une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires.

5. 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.

6. Les copropriétaires se réuniront une fois par an pour organiser la gestion de l'immeuble, et établir les comptes particuliers des copropriétaires.

### **II. CONSTITUTION DE SERVITUDES**

#### **Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille**

Les comparants déclarent avoir été dûment informés par le Notaire instrumentant du contenu des articles 692 et suivants du Code civil, relatifs aux servitudes par destination du père de famille.

Ils déclarent être informés de la création des servitudes résultant de la division du bien en plusieurs lots et portant notamment :

- les vues et jours d'un lot sur l'autre, le cas échéant ;
  - le maintien, le cas échéant, 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 ou dans les murs ;
  - la servitude de tour d'échelle destinée à permettre la vérification du bon état des bâtiments et toutes réparations à ceux-ci, pour le cas où le propriétaire de la partie du bâtiment n'a pas un accès direct à cette partie du bâtiment via son lot et de façon générale toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront l'usage des lieux.
- 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.

### **III. ORDRE INTÉRIEUR**

Il, est en outre, arrêté, pour faire valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à l'usage de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications à l'unanimité des copropriétaires.

A/ Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les

Septième rôle

autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité, ou la sécurité de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

B/ Les copropriétaires, locataires, et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir « en bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leurs services, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de l'affectation des biens à l'habitation.

Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils incommode les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

C/ Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les propriétaires doivent imposer, le cas échéant, à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

D/ Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de tous les copropriétaires.

E/ Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble. Les occupants des parties privatives de l'immeuble veilleront à ne jamais laisser du tabac allumé sans supervision et de toujours bien éteindre le tabac après usage.

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

#### **CONSEILS ET RECOMMANDATIONS**

##### **a) Sanitaires**

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### **b) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie, au cas où la cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

##### **c) Locaux vide-ordures**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e) Placement de détecteurs de fumée dans les parties privatives de l'immeuble

Chaque copropriétaire est tenu de faire placer « les alarmes incendies » (détecteur de fumée) et d'y veiller à leur entretien (remplacement de la batterie etc.) et ce suivant les prescriptions en vigueur. Cette obligation est également d'application si le lot ne forme pas l'objet d'une convention de bail.

**EMMÉNAGEMENT - DÉMÉNAGEMENT**

Le déménagement de meubles ne pourra se faire que par l'extérieur de l'immeuble, au moyen d'un monte-charge spécialement destiné à cet effet. Le déménagement pourra se faire par la cage d'escalier seulement si le déménageur professionnel estime que le déménagement n'est pas possible de cette façon. Dans ce dernier cas, une étude des passages à utiliser sera réalisée au préalable, de sorte à pouvoir déterminer tout dommage résultant du déménagement. Tout dommage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, causé par ou à l'occasion du déménagement, sera toujours immédiatement réparé aux frais et à charge du(des) propriétaire(s) du(des) lot(s) dans lequel il a été emménagé ou duquel il a été déménagé.

**DISPOSITIONS FINALES**

**TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, bureau de Sécurité Juridique Huy 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 aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

**FRAIS**

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et de ses annexes est fixée forfaitairement à \_\_\_\_\_ pour un/millième hors TVA, comprenant la facture de \_\_\_\_\_ du géomètre MASSON.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Le Notaire certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, au vu de leur carte d'identité. Leur numéro national est renseigné avec leur accord pour les présentes et les copies qui pourraient en être faite.

**CAPACITE**

Chaque partie déclare être capable et compétent pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être soumis à une procédure de faillite en personne physique, réorganisation judiciaire, règlement collectif de dettes, administration (provisoire) ou à toute autre mesure susceptible d'entraîner un dessaisissement de la disposition ou de l'administration de son patrimoine.

Huitième  
et dernier rôle

### **DESTINATION DES LIEUX**

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation à l'exclusion des garages. Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation

### **DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le droit s'élève à cinquante euro:

### **INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Hannut, en l'Etude,

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, début avril 2019 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 ont signé, ainsi que Nous, Notaire.