

ID / acte de base dérogatoire

25-00-0664/002

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

Devant Nous, Matthieu **VAN MOLLE/Axelle GAUDIN**, Notaire associé de résidence à Ittre, à l'intervention du notaire Valentin Delattre, de résidence à Braine-l'Alleud.

A COMPARU :

Monsieur **WEETS Ludger Armand Alain Ghislain**, né à Etterbeek le 25 juin 1954, époux de Madame BOSQUET Anne Georgette, domicilié à 1420 Braine-l'Alleud, Chemin de la Maison du Roi, 16.

Marié à Braine-l'Alleud le 18 janvier 2003 sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, à défaut d'avoir fait précéder son union d'un contrat de mariage, régime modifié selon acte du notaire Valentin Delattre à Braine-l'Alleud le 19 mars 2024, sans incidence sur l'essence du régime.

Ci-après désigné par les mots '**le propriétaire**'.

A L'INTERVENTION DE :

"Blackwall" société à responsabilité limitée, ayant son siège à 1050 Ixelles, Avenue Louise 409/0, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro TVA BE 1005.289.390. Constituée suivant acte reçu par le notaire Renaud Verstraete, à Auderghem, le 25 janvier 2024, publié aux annexes du Moniteur belge du 31 janvier 2024 sous le numéro 24347916 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée, en vertu de l'article A.4.2 des statuts, par un de ses administrateurs, la SRL Woodstone Fund, ayant son siège à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 409 boîte 0, numéro d'entreprise 0674.740.116 , nommée par l'assemblée générale tenue à la suite de l'acte de constitution.

La SRL Woodstone Fund est elle-même ici représentée par son représentant permanent, Monsieur Tackoen Olivier , domicilié à 1410 Waterloo, avenue Messidor, 24.

Laquelle déclare que le présent acte de base a été rédigé à sa demande et décharge par conséquent de toute responsabilité le propriétaire des conséquences du présent acte, de sorte que la SRL « Blackwall » sera seule responsable vis-à-vis des futurs propriétaires des différents lots.

EXPOSÉ PRÉALABLE :

A/ Le comparant Nous a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD-4^e division

Une maison de commerce et d'habitations, avec cour et dépendances, sise rue de l'Ancien Bourg, numéro 19 (anciennement rue de l'Ecole 19), cadastré selon titre section E numéro 997 et selon extrait cadastral récent section E numéro 0997P0000 pour une contenance d'un are quarante et un centiares (1a 41ca).

Origine de propriété :

Le comparant déclare être propriétaire du bien ci-avant décrit pour l'avoir acquis de Monsieur Lekeu Pierre André René (°11/06/1965) aux termes d'un acte de vente reçu par le

notaire Edouard De Ruydts, à Forest-Bruxelles, le 5 novembre 1996, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le 7 novembre 1996 volume 4686 numéro 3.

Monsieur Lekeu Pierre en était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans.

Affectation urbanistique :

Le comparant déclare que :

1. normes d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, au guide régional d'urbanisme, et particulièrement : règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- le bien n'est pas repris dans un schéma de développement pluricommunal
- le bien est repris au schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en zone de centre historique ;
- le bien n'est pas repris dans un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement et rapport urbanistique et environnemental) ;
- le bien n'est pas soumis à un guide communal d'urbanisme ;

2. autorisations et avis :

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré depuis le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme de maximum 2 ans ;

3. mesures de politique foncière :

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

4. aménagement et urbanisme opérationnels :

- le bien n'est pas situé dans le périmètre ni d'un site à réaménager, ni d'une zone de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;

5. protection du patrimoine :

- le bien n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni situé dans une zone de protection, ni repris à l'inventaire des sites archéologiques ; cependant, le bien est visé à la carte archéologique ;

6. aisesances de voiries :

- le bien est situé le long d'une voirie bénéficiant d'un équipement d'épuration des eaux usées ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

7. assainissement des sols pollués :

- l'extrait BDS délivré en date du 20 janvier 2026 mentionne : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard décret sols » ;

8. zones à risque et sous-sols :

- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- le bien ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique ;
- cependant, le bien est situé dans une zone identifiée par la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM)-présence de carrières souterraines ;

9. protection de la nature :

- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou un site Natura 2000 ;

10. habitat permanent :

- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

B. Source de l'information. Le notaire instrumentant réitère cette information du comparant au vu de la lettre reçue de la commune de Braine-l'Alleud datée du 16 décembre 2025, dans les limites des informations contenues dans cette lettre.

C. Mission des Notaires. Le comparant déclare et accepte qu'il ne rentre pas dans la mission du (des) notaire(s) de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Cependant, suite à la demande expresse du notaire Delattre libellée comme suit :

« C. Conformité urbanistique – par acte de base

Pourriez-vous me confirmer les unités telles que connues et admises par l'administration ?

A cette fin, veuillez trouver en annexe les plans et rapport du géomètre dans la perspective de l'acte de base + la copie du courriel daté du 14 août 2025 de votre administration. », le service urbanisme de la commune de Braine-l'Alleud a confirmé, par mail du 19 décembre 2025, que le bien prédécrit est composé de quatre logements conformes (1 au rez arrière, 1 au 1^{er} étage, 1 au 2^e étage et 1 au 3^e étage) et que l'avant peut être occupé comme bureau, endroit de stockage ou commerce mais pas comme un cinquième logement.

Gestion des ressources du sous-sol :

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

1° l'existence d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol et sa durée;

2° l'existence d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine;

3° l'existence d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles;

4° l'existence de la servitude visée à l'article D.VII.2 du code de la Gestion des ressources du sous-sol (servitude liée à des activités ou installations ou ouvrage de surface ou souterrains ainsi qu'aux voies de communication et canalisations privées de transport de fluides sur des terrains privés ou du domaine privé) ;

5° la présence d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain.

Conditions particulières et servitudes :

Le comparant déclare que l'acte reçu par le Notaire Edouard De Ruydts le 5 novembre 1996, relaté ci-dessus, mentionne ce qui suit, textuellement reproduit, issu d'un titre ancien :

« le cahier dressé par le notaire Hilaire Gouttier, ayant résidé à Braine-L'Alleud, en date du 31 janvier 1889 contenant les conditions moyennant lesquelles, il a été procédé à

l'adjudication constatée par le procès-verbal d'adjudication publique susvisé, dressé par ledit notaire Hilaire Gouttier, le 11 février 1889 et contenant le bien situé rue de l'Ecole, mentionne notamment textuellement ce qui suit:

Les acquéreurs seront obligés de reculer les murs de façade suivant l'alignement adopté par l'arrêté royal du 02 juillet 1887.

Ces murs devront être démolis avant le 1er mai 1889. En cas de reconstruction des bâtiments, les acquéreurs seront tenus d'élever les murs de façade à une hauteur minimum de huit mètres et d'y placer une corniche.

Les acquéreurs qui voudraient clôturer leur terrain par un mur ou un grillage devront soumettre le plan de cette clôture au Collège Echevinal qui pourra y apporter tels changements qu'il jugera utiles. »

Tout acquéreur d'un lot privatif sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire résultant des dites stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application, ce sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, et sans que cette clause puisse donner à quiconque plus de droit qu'il n'en possède déjà.

B/ Le comparant Nous a déclaré vouloir placer l'immeuble décrit sous un régime de copropriété forcée, correspondant au commerce et aux quatre appartements, en lesquels cet immeuble est divisé. Il Nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

1. Que les lots privatifs sont figurés et renseignés aux **plans de division** dressés par le géomètre-expert immobilier Jérôme Delforge, à Anderlecht, le 30 octobre 2025, qui resteront annexés aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par le propriétaire et le Notaire soussigné mais seront dispensés de la formalité d'enregistrement et réputés transcrits par application de l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi hypothécaire, ainsi que le comparant le requiert, déclarant que ces plans sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro de référence 25744/10376, et certifiant que ces plans n'a pas été modifiés depuis lors.

Ces plans de division font partie du rapport motivé dressé par le géomètre-expert Jérôme Delforge, à Anderlecht, qui demeurera annexé aux présentes pour être enregistré avec elles, mais ne sera pas transcrit.

3. Que la **nature du bien** dont question au présent acte, limité à quatre unités d'habitation privatives et un bureau/commerce, sans ascenseur ou technique spéciale particulière 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 morale, devant tenir une comptabilité détaillée 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 bâtis tel qu'instauré par les articles 3.84 et suivants du Code civil.

4. Qu'en outre il a décidé d'établir un **règlement** relatif à l'immeuble, établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 3.68 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision

sera soumise, et tenant compte de l'article 3.78 du Code civil qui interdit le partage des parties communes placées et maintenues en indivision forcée.

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.

Que ce règlement sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique en application de l'article 1er de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par l'article 3.85 du Code civil: il ne pourra être considéré comme constituant des statuts dont la transcription aboutirait à accorder la personnalité morale à l'association des copropriétaires; il ne sera opposable 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, que par application du droit commun.

Que les dispositions des articles 3.92 et 3.93 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 privatifs, ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS À CET IMMEUBLE :

Article 1. - Description de l'immeuble

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à sis rue de l'Ancien Bourg, numéro 19 (anciennement rue de l'Ecole 19), cadastré selon titre section E numéro 997 et selon extrait cadastral récent section E numéro 0997P0000 pour une contenance d'un are quarante et un centiares (1a 41ca).

Article 2. - Description des lots et quotes-parts de copropriété

L'immeuble comprend neuf lots privatifs, auxquels sont rattachés les quotes-parts suivantes dans les biens indivis, comme suit :

1. La cave 1 dénommée « Lot C1 », située au sous-sol, reprise sous teinte beige claire au plan du sous-sol ci-annexé, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0006
RC à déterminer**

2. La cave 2 dénommée « Lot C2 », située au sous-sol, reprise sous teinte bleue claire au plan du sous-sol ci-annexé, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

**Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0007
RC à déterminer**

3. La cave 3 dénommée « Lot C3 », située au sous-sol, reprise sous teinte orange au plan du sous-sol ci-annexé, et comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0008
RC à déterminer

4. La cave 4 dénommée « Lot C4 », située au sous-sol, reprise sous teinte mauve au plan du sous-sol ci-annexé, et comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : huit/millièmes (8/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0009
RC à déterminer

5. Le bureau/commerce dénommé « Lot 00 », situé au rez-de-chaussée, à l'avant de l'immeuble, repris sous teinte rose au plan du rez-de-chaussée ci-annexé, et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : une pièce de vente et une salle de douche avec WC ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes (114/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0001
RC à déterminer

6. L'appartement dénommé « Lot 01 », situé au rez-de-chaussée et au premier étage , à l'arrière de l'immeuble, repris sous teinte beige foncé aux plans du rez-de-chaussée et du premier étage ci-annexés, et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - *au rez-de-chaussée : un living, une cuisine, une chambre avec escalier privatif donnant accès à l'étage de l'annexe arrière, un sas et une salle de bains, ;
 - ainsi que la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, de la cour avec parterre reprise sous hachurés beige au plan du rez ci-annexé
 - *au premier étage : une chambre et un escalier privatif, une trappe donnant vers un espace grenier, cet espace grenier étant compris dans le lot 01.
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-neuf/millièmes (299/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0002
RC à déterminer

7. L'appartement dénommé « Lot 02 », situé au premier étage, à l'avant de l'immeuble, repris sous teinte verte au plan du premier étage ci-annexé, et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un living avec espace cuisine, une chambre, une salle de bains ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-quatre/millièmes (194/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0003
RC à déterminer

8. L'appartement dénommé « Lot 03 », situé au deuxième étage, repris sous teinte bleue foncée au plan du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un living avec espace cuisine, une chambre, une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-quatre/millièmes (194/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0004
RC à déterminer

9. L'appartement dénommé « Lot 04 », situé au troisième étage (niveau des combles), repris sous teinte corail au plan du troisième ci-annexé, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un living avec espace cuisine et bureau, une chambre et une salle de bains, une échelle donnant vers un espace mezzanine.

b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-six/millièmes (176/1.000^e) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire cadastral réservé : E 997 A P0005
RC à déterminer

Article 3. - Dispositions relatives aux lots privatifs

A. Énumération des éléments privatifs :

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 boîte-aux-lettres, sonnerie, cave privative, et de manière générale tout élément qui ne sert qu'à la jouissance exclusive d'un seul lot privatif.

Les portes palières, les fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes, et le revêtement des terrasses sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et châssis des parties communes qui sont communes.

B. Obligations et interdictions quant aux lots privatifs :

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

Chacun doit veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Chacun veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif ; évitera tout trouble de voisinage. Il ne devra jamais être jeté dans la cour ni eau, ni détritus, ni immondices quelconques. Les aérations des caves ne pourront jamais être obstruées.

Le propriétaire de l'appartement dénommé « Lot 01 » (rez arrière) qui a la jouissance privative de la cour avec parterre, devra veiller à tailler les arbres et limiter toute autre végétation de manière telle à ne pas incommoder les autres copropriétaires et le voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

C. Destination des lots privatifs :

Les appartements sont uniquement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité; une activité libérale ou de bureaux y est autorisée, sous réserve de l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix et de l'obtention par le copropriétaire concerné des autorisations urbanistiques nécessaires, sous sa seule responsabilité.

D. Limitation de l'aliénabilité de certains lots accessoires :

Les caves ne peuvent être vendues séparément d'un lot privatif et ne peuvent appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement ou du bureau/commerce de l'immeuble.

Article 4. - Dispositions relatives aux parties communes

A. Principe d'indivision forcée :

Conformément à l'article 3.78 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.

B. Énumération des éléments communs :

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, les fondations et les gros murs, la toiture et la charpente, les murs de séparation avec les propriétés voisines, les voutes des caves, le réseau de conduites pour usage commun, les coffres, conduits et souches de cheminée, les gouttières, la façade, la porte et le hall d'entrée, les dégagements et les cages d'escalier, les paliers de chaque étage et les locaux communs du sous-sol (figurés sous teinte jaune au plan du sous-sol ci-annexé), et de manière générale toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de plusieurs lots.

Les garde-corps des terrasses éventuelles, les balustrades, les séparations, la membrane d'étanchéité et la chape (au même titre de que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative au lot auquel la jouissance exclusive de la terrasse/de la cour a été attribuée ; le propriétaire d'un lot privatif auquel est rattaché une terrasse est tenu de remplacer, dans les plus brefs délais, les éléments du revêtement supérieur manquants ou défectueux.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif 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.

C. Usage des éléments communs :

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

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, sur toute sa hauteur, et les paliers devront rester libres d'accès en tous temps et ne pourront pas être encombrés par des objets. Il ne pourra jamais être mis aucun crochet ou porte-manteau dans les cages d'escaliers, sauf accord unanime des copropriétaires.

Le propriétaire du bureau/commerce au rez-de-chaussée ne pourra appliquer qu'une seule plaque professionnelle sur la façade, en veillant à ne pas dépasser la limite supérieure de son lot privatif ni gêner le passage, à l'exclusion de toute enseigne lumineuse.

D. Modification des parties communes :

Par dérogation à l'article 3.79 du Code civil, il est fait interdiction à chacun des copropriétaires de modifier la chose commune sans l'accord unanime de tous les copropriétaires, sauf le recours à justice en cas de blocage abusif.

Article 6. - Constitution de servitudes

Il est constitué une servitude de passage d'un lot sur l'autre concernant des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone) servant à l'un ou l'autre lot. Le passage peut s'exercer en sous-sol, au plafond ou au sol.

Article 7. - Dispositions relatives aux charges communes

A. Principe :

Les charges de cette copropriété, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs en proportion de leur quote-part dans les parties communes. Ces quotes-parts ont été fixées en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et, le cas échéant, en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

B. Énumération des charges communes :

Sont communes :

- toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réparation, la réfection, le remplacement et 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 ;
- la consommation d'eau et d'électricité des parties communes.

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. Dans le premier cas, les frais d'entretien sont des charges communes.

Article 8. - Règles d'administration des parties communes

A. Principe : unanimité

L'unanimité est requise pour toute décision relative à l'administration des choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité.

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.

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

B. Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Chaque copropriétaire est habilité à prendre, sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative aux actes urgents ou conservatoires et/ou à l'administration provisoire de l'immeuble.

Néanmoins, tous les copropriétaires devront participer à ces frais.

C. Autres actes d'administration :

Pour toute autre décision chaque copropriétaire doit s'en référer aux autres propriétaires, et obtenir leur assentiment préalable; 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 des deux/tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Néanmoins, chacun des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge, conformément à l'article 3.73 du Code civil.

D. Gérance de l'immeuble :

La gérance de l'immeuble sera confiée à un copropriétaire, élu par l'unanimité des copropriétaires, ou à défaut à un tiers gérant élu à la majorité absolue des voix.

Chaque propriétaire versera aux mains du gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires; ils décideront à la majorité absolue.

Le gérant établira les décomptes de chaque lot privatif quant à la consommation d'eau et de gaz et à celle d'eau et de gaz des communs, au moins une fois l'an.

E. Disposition transitoire :

Une première réunion des copropriétaires sera réunie à l'initiative du comparant, après la vente de trois lots privatifs au moins, et dans le mois de la troisième vente.

Cette première réunion aura pour ordre du jour la nomination du gérant, la souscription d'une police d'assurance globale telle que visée à l'article suivant du présent règlement, et la constitution d'un fonds de roulement pour les dépenses récurrentes telles que la consommation d'eau et l'électricité des communs.

Article 9. - Polices d'assurance

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, tempête, inondation, bris de verre, etc.) 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 1386bis 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 10. - Règlement d'ordre intérieur

1. Définition. Il est, en outre, arrêté pour valoir, entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

2. Modifications. Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par les copropriétaires, à la majorité des trois-quarts des voix.

3. Opposabilité. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par et à ceux à qui le présent acte est opposable.

4. Tranquillité. Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible

dans les lots privés voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privé, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer des portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, racleage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera) doivent être effectués en semaine entre huit heures et dix-huit heures, samedis et dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

5. Terrasses et fenêtres. Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté. Il est interdit de :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin.

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera.

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Les occupants de l'immeuble ne pourront ni pendre, ni secouer, ni broser des tapis ou objets quelconques par aucune fenêtre, ni dans l'escalier, ni aux terrasses.

6. Conseils et recommandations.

a) SANITAIRES.

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closet 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.

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

c) FERMETURE 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.

7. Animaux.

Les chiens dangereux de même que les animaux exotiques et autres reptiles ne seront pas tolérés dans l'immeuble. Tous dégâts ou préjudices causés par les animaux demeureront à la charge de leur propriétaire.

Article 11. - Frais du présent règlement

Les frais pour la division de l'immeuble et l'établissement du présent règlement et sa transcription auprès du bureau Sécurité Juridique sont à charge de l'intervenant au présent acte qui pourra en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi, et notamment de la loi hypothécaire, le Notaire atteste l'identité des comparants et certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des comparants-personnes physiques au moyen des données reprises dans le registre national.

Et le notaire instrumentant, au vœu de la loi, atteste l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit dû s'élève à cent euros.

DONT ACTE, sur projet préalablement communiqué au propriétaire qui déclare en avoir pris connaissance au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Fait et passé à Ittre, en l'Etude.

Date que dessus.

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, le propriétaire a signé avec nous, Notaire.