



[REDACTED]

## PLACEMENT SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE INDIVISE ET FORCEE

Dans le but d'aliéner le rez-de-chaussée et ultérieurement les étages du bâtiment, le propriétaire déclare par les présentes le placer sous le régime de la copropriété indivise et forcée, tel que prévu à l'article 577-2 du code civil, sauf ce qui y est contredit par les présentes.

Conformément à l'alinéa un in fine de l'article 577-3 du code civil, le propriétaire déclare que la nature des biens ne justifie pas l'application des règles prévues à la section 2 "De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis" insérée dans le code civil sous les articles 577-3 à 577-14.

Le propriétaire déclare cependant compléter ou infirmer le cadre juridique déterminé par l'article 577-2 du code civil en conférant par les présentes à son immeuble des statuts et un règlement de copropriété, ainsi qu'il suit :

### A° STATUTS

La société déclare vouloir arrêter comme suit les statuts du bâtiment :

#### 1) parties communes-parties privatives :

Les descriptions qui vont suivre résultent de l'examen du plan dressé par Monsieur Olivier Blariaux, géomètre-expert à Rochefort, en date du janvier deux mille quatre. *qui se trouve ci. annexé.*

L'énumération des parties communes est donnée à titre exemplatif et non limitatif.

En général, il faut considérer que :

- sont parties ou choses communes les parties de la construction qui sont constitutives ou à l'usage commun de l'ensemble immobilier.
- sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

#### *a) description et fonctionnement des parties ou choses communes :*

Seront considérées comme parties communes :

- le terrain - à l'exception du jardin - l'assiette du bâtiment, la toiture, les gouttières et descentes d'eau pluviales, les conduites et les canalisations de toute nature (chauffage, eau, gaz et électricité, tout à l'égout de l'ensemble), à l'exclusion des parties de ces conduites, canalisations ou radiateurs servant à l'usage exclusif d'une entité privative.

- les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, dalles, etcetera), les gros murs de la façade, les cheminées.
- les escaliers et halls, repris sous liséré vert au plan annexé, à l'exception de l'escalier menant au grenier et de l'escalier au sous-sol menant à la petite cour.

La jouissance des choses communes attachées aux biens privés aura lieu dans le respect de la notion du "bon père de famille".

Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privatifs sans une décision des copropriétaires statuant à l'unanimité et sous la surveillance d'un architecte agréé par tous les copropriétaires, et dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

*b) description et fonctionnement des parties ou choses privative :*

De l'examen des plans, il résulte que seront parties privatives :

- 1) **LOT 1**, étant :
  - a. le rez-de-chaussée actuellement commercial avec une petite cour, tel que repris sous liséré rose au plan annexé;
  - b. les caves en sous-sol avec l'escalier donnant sur la petite cour privative, repris sous liséré rose au plan annexé;
- 2) **LOT 2**, étant :
  - a. l'appartement sis au premier étage
  - b. la cave en sous-sol numérotée 5 et sous liséré bleu au plan annexé;
- 3) **LOT 3**, étant :
  - a. l'appartement sis au deuxième étage
  - b. la cave en sous-sol numérotée 1 et sous liséré bleu au plan annexé;
  - c. le grenier sis au troisième et dernier étage (combles), non repris au plan annexé, avec l'escalier y menant.

Etant précisé que la partie de la propriété non reprise au plan annexé, savoir partie au delà du muret repris sous liséré bleu, ne participe pas à la présente mise en copropriété forcée.

Seront également parties ou choses privatives sans que l'énumération qui suit soit limitative :

1. les parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape, le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration; les murs et cloisons intérieurs non portants; la mitoyenneté des murs intérieurs et des hourdis séparant les lots privés entre eux; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses, les installations sanitaires; les installations de chauffage et les installations électriques, d'eau chaude et d'eau froide et de gaz s'il y en a à usage privé, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des lots privés et à leur usage exclusif et chutes jusqu'aux colonnes de descente; le combiné parlophone-ouvre-porte à

F212894



reçu à l'usage  
 de l'Etat  
 Jille  
 Lh

l'intérieur de chaque lot privé, les compteurs et les dé-compteurs privés (électricité, eau, etcetera), les portes d'entrée de chaque habitation.

2. tous les accessoires à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives se trouvant en dehors de ceux-ci.

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent en aucun cas rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier comme bon leur semble et après avis d'un technicien compétent de leur choix, la distribution intérieure de leur propriété privée ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes sans l'accord des autres copropriétaires.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'accord des autres copropriétaires et sans avis d'un architecte ou d'un technicien en chauffage.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision à la majorité des voix des copropriétaires avec, en outre, l'accord d'un architecte s'il s'agit de l'architecture des façades.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires à des dégâts, chaque copropriétaire aura tous les pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés après préavis lui adressé par lettre recommandée et restée sans effet pendant trente jours.

## 2) Répartition des quotités dans les parties communes

Les quotités dans les parties communes sont réparties en millièmes, suivant, une proportion tenant compte de la superficie et de la valeur des parties privatives (valeur vénale, valeur de construction et valeur relative technique). Elles sont affectées à chaque bien privatif comme suit :

- LOT 1 : quatre cent quarante millièmes (440/1.000)
- LOT 2 : deux cent nonante-quatre millièmes (~~266/1.000~~) (294/1.000)
- LOT 3 : deux cent soixante-six millièmes (~~266/1.000~~) (266/1.000)

## 3) Servitudes – mitoyenneté – jours et vues

La conception et la construction de l'ensemble immobilier, sa division en lots privés et sa soumission au régime de l'article 577-2 du code civil

amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance et constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitude par destination du père de famille, conformément à l'article 692 du code civil.

Une servitude conventionnelle est toutefois constituée par le présent acte, savoir le passage sur la cave numérotée 4, propriété du LOT 1, au profit des autres lots, mais uniquement pour accéder à la chaudière pour son entretien ou son remplacement.

Le muret séparant le rez-de-chaussée du jardin restant propriété du vendeur deviendra mitoyen<sup>ou fu</sup> ce dernier et le propriétaire du LOT 1. Une palissade en bois ou en fer forgé pourra cependant être érigée dessus, par son propriétaire, à ses frais, de manière à supprimer la vue du LOT 1 sur le jardin et à en préserver l'intimité.

Tous les autres jours, vues droites et obliques d'un fond sur l'autre pourront être maintenus et sont à considérer comme servitudes.

#### 4) Règles relatives à la vente des biens privés

Les ayant-droit à tout titre seront subrogés dans tous les droits et devoirs découlant des présentes.

#### 5) Assurance du bien

L'ensemble du bâtiment sera assuré dès ce jour contre les risques dits d'incendie, suivant contrat souscrit par [REDACTED] lequel contrat étant adapté à la présente mise en copropriété. Obligatoirement l'acquéreur d'un lot sera subrogé dans les droits et devoirs découlant de ce contrat d'assurance, et ce jusqu'à décision à la majorité simple des voix <sup>ds</sup> des copropriétaires d'en souscrire ensemble un autre ou de le modifier.

### **B° REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### 1) Administration et gestion de l'immeuble

Toutes les décisions relatives à l'administration et à la gestion de l'immeuble seront prises conformément aux articles 577-6 et 577-7 du code civil.

#### 2) Charges et entretien

Tous les entretiens et charges seront supportés par les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

#### 3) Utilisation des lots

Les occupants veilleront à utiliser leur lot en bon père de famille. En aucun cas le commerce exercé dans le LOT 1 ne pourra ressortir du secteur HORECA.

### **URBANISME**

#### 1) Rappel de la nécessité d'un permis d'urbanisme :

Conformément à l'article 85 du Décret de la Région Wallonne du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept publié au Moniteur belge du douze mars mil neuf cent nonante-huit, modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, il est fait observer qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1<sup>er</sup> (construire, transformer, modifier la destination ou le relief du sol, boiser, déboiser, etcætera, ...) et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, § alinéa 1<sup>er</sup> (travaux non énumérés au §1<sup>er</sup>, mais pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution), ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2) Mention que le bien fait ou non l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme :

Conformément à l'article 85 du dit Décret, la société déclare qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien objet des présentes aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1<sup>er</sup> du dit Décret, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 §2 alinéa premier.

3) Affectation du bien au(x) plan(s) d'aménagement :

Conformément au dit article 85, la société déclare qu'à ce jour l'affectation du bien semble être la suivante : au plan de secteur : zone d'habitat.

4) Division hors permis de lotir

Conformément à l'article 90 du Décret de la Région Wallonne du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept publié au Moniteur belge du douze mars mil neuf cent nonante-huit, modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le Notaire instrumentant a communiqué au Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Rochefort, ainsi qu'à Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme à Namur, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, savoir "rez-de-chaussée commercial, appartements, jardin et garage", par lettre recommandée datée du vingt-deux janvier deux mille quatre.

A ces informations :

- ledit Collège n'a pas répondu à ce jour;

- Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme, par courrier du douze février deux mil quatre, a précisé:

*"Le bien considéré est repris:*

1. Au plan de secteur *DINANT-CINEY-ROCHEFORT* (carte E.M.59/3) en zone d'habitat (art. 26 du C.W.A.T.U.P.);

2. Dans le périmètre du plan particulier d'aménagement de Rochefort n°4 approuvé par A.R. du 09/09/1949."

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

**FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de [redacted]

Une quote-part de cinq cent (500 €) sera réclamée par Madame [redacted] ou ses ayant-droit lors de la vente des lots.

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, [redacted] fait élection de domicile en sa demeure.

**CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ETAT-CIVIL.**

Le Notaire soussigné certifie les nom, prénom, lieu et date de naissance et état-civil de [redacted], au vu des pièces officielles requises par la loi.

**PRISE DE CONNAISSANCE PREALABLE DU PROJET D'ACTE**

Les parties déclarent expressément que le projet du présent acte leur a été communiqué par le Notaire soussigné au moins cinq jours ouvrables avant ce jour.

Les parties déclarent avoir pris une parfaite connaissance du dit projet et avoir marqué expressément leur accord pour une lecture partielle du présent acte.

Elles déclarent avoir expressément dispensé le ou les Notaires soussignés de leur en faire lecture intégrale, hormis les mentions essentielles visées à l'article 12 de la loi sur le Notariat.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Et lecture partielle - ou intégrale, pour les mentions essentielles et les éventuelles modifications au projet communiqué - et commentaires faits, les comparants ont signé ainsi que Nous Notaire.

*A fournir la copie de viugt. trois mots et chiffres de ces.*

*[Handwritten signature]*

*CF 325)*



*le base de [redacted]*

Enregistré à CINEY  
quatre rôles sur renvoi  
le 04 MARS 2004  
Vol. 470 fol. 64. 16  
Reçu vingt cinq euros  
*[Signature]*

Superficie totale des parties privatives :

**Répartition des quotités :**

**-sous sol :**

cave n°1: 16/1000  
cave n°2: 26/1000  
cave n°3: 20/1000  
cave n°4: 144/1000  
cave n°5: 44/1000

**-Rez de Chaussée :**

Local n°11: 125/1000  
Local n°12: 46/1000  
Local n°13 : 34/1000  
Local n°14 : 10/1000  
Local n°15 : 5/1000  
Cour avec accès aux caves: 30/1000

**-1<sup>ère</sup> étage :**

Un appartement 2 chambres: 250/1000

**2<sup>ème</sup> étage :**

Un appartement 2 chambres: 250/1000

La répartition des charges d'entretien des parties communes se fera au prorata des quotités de chaque propriétaire dans les parties privatives .

**SERVITUDES**

Toute servitude créée du fait de la présente division grèvera ou avantagera les biens divisés sauf convention entre les parties.

Tous les jours , vues droites et obliques d'un fond sur l'autre pourront être maintenues et sont à considérer comme servitudes.

Le muret faisant séparation entre la cour du rez-de chaussée sera rehaussé de manière à empêcher tout accès au jardin restant privatif au vendeur.

Le règlement d'ordre intérieur régissant la gestion commune fera l'objet d'un acte sous sein privé entre les parties concernées.

→ Comptes et éléments → séparation effective ?

→ égalité , reprise des eaux ?

→ + descriptif détaillé

- Caves 1 et 5

Pas de secteur HORECA.