

Annexes :

Enregistré à Huy

Transcrit à Huy

Envoi titre papier: oui / non

ACTE DE BASE**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE****Le treize mars.**Devant **Renaud GREGOIRE**, notaire à la résidence de Moha.**ONT COMPARU**

Monsieur **MARCHAL Alain Jacques André**, né à Namur le 30 janvier 1971, inscrit au registre national sous le numéro 71.01.30-249.58, et son épouse Madame **LARDINOIS Marie Cécile Marthe Catherine Ghislaine**, née à Huy le 6 juin 1971, inscrite au registre national sous le numéro 71.06.06-246.40, domiciliés à 4217 Héron, rue Grand Pré 17.

Ci-après dénommés « la comparante ».

Laquelle partie comparante nous a requis d'acter ce qui suit :

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE**EXPOSE PRELIMINAIRE**

La comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

1°) Elle est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE HERON – première division – HERON

Un immeuble sis rue de Forseilles, 9C et 9C1, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant du 31 octobre 2023, sous section F numéros 0089RP0000 pour une contenance de 12 ares 44 centiares et 0089SP0000 pour une contenance de 8 centiares.

Revenu cadastral non indexé global : mille cent dix euros (1.110,00 €).

Reprise au dernier titre transcrit comme suit :

« Une parcelle de terrain, sise lieu-dit « Grand-Pré », à front de la rue de Forseilles, cadastrée section F numéro 89L P0000n d'une contenance mesurée de douze ares cinquante-deux centiares (12a 52ca).

(Revenu cadastral : treize euros (13,00 EUR))

Tel que ce bien (anciennement partie du numéro 89C P0000) est repris sous Bloc 6 au plan dressé par Monsieur Emmanuel SEHA, géomètre-expert à Namur (Jambes) le trois juin deux mil seize, dont un exemplaire est resté annexé à un acte de donation reçu par le notaire Denis GREGOIRE à Moha, commune de Wanze, le vingt-deux décembre deux mil seize, acte transcrit au bureau des hypothèques à Huy le vingt-six décembre suivant, référence 34-T-26/12/2016-10150. Ledit plan est repris sous le numéro de référence 61028-10120, à la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. »

2°) Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, la comparante nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Description du bien – Origine de propriété**A – Description du bien**

La comparante déclare être propriétaire du bien suivant, savoir :

COMMUNE DE HERON – première division – HERON

Un immeuble sis rue de Forseilles, 9C et 9C1, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant du 31 octobre 2023, sous section F numéros 0089RP0000 pour une contenance de 12 ares 44 centiares et 0089SP0000 pour une contenance de 8 centiares.

Revenu cadastral non indexé global : mille cent dix euros (1.110,00 €).

.....

Enr :

Hon :
(... /...)

Ecr :

Ann :

Hyp.....

Reprise au dernier titre transcrit comme suit :

« Une parcelle de terrain, sise lieu-dit « Grand-Pré », à front de la rue de Forseilles, cadastrée section F numéro 89L P0000n d'une contenance mesurée de douze ares cinquante-deux centiares (12a 52ca).

(Revenu cadastral : treize euros (13,00 EUR))

Tel que ce bien (anciennement partie du numéro 89C P0000) est repris sous Bloc 6 au plan dressé par Monsieur Emmanuel SEHA, géomètre-expert à Namur (Jambes) le trois juin deux mil seize, dont un exemplaire est resté annexé à un acte de donation reçu par le notaire Denis GREGOIRE à Moha, commune de Wanze, le vingt-deux décembre deux mil seize, acte transcrit au bureau des hypothèques à Huy le vingt-six décembre suivant, référence 34-T-26/12/2016-10150. Ledit plan est repris sous le numéro de référence 61028-10120, à la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. »

B – Origine de propriété

A l'origine, il y a plus de trente ans à compter des présentes, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre les époux Monsieur MARCHAL Albert Victor Jean Baptiste Ghislain, né à Hodister le 17 septembre 1916 et Madame LAMBEAUX Pauline Ghislaine, née à Halleux le 1^{er} janvier 1921.

Monsieur Albert MARCHAL, prénommé, est décédé intestat à Huy le 4 septembre 2002. Sa succession, comprenant une moitié du bien, fut recueillie pour l'usufruit par son épouse survivante Madame LAMBEAUX Pauline, prénommée, et pour la nue-propriété par ses deux enfants 1) Monsieur MARCHAL Pol Jean Gabriel Ghislain, né à Court-Saint-Etienne le 11 février 1945 et 2) Madame MARCHAL Marie-Paule Lucien Fernande Ghislaine, née à Court-Saint-Etienne le 14 novembre 1954, chacun pour un tiers indivis, et par ses deux petits-enfants a) Monsieur FILLEE Michaël René Anne-Marie, né à Namur le 27 février 1977 et b) Monsieur FILLEE Grégory René Sylvère, né à Namur le 31 octobre 1979, ensemble pour un tiers indivis, venant en représentation de leur mère prédécédée, Madame MARCHAL Jacqueline, fille du défunt.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Denis Grégoire, à Moha, le 4 juillet 2007, transcrit au bureau des hypothèques à Huy, sous la formalité 34-T-09/07/2007-06286, intervenu entre Madame LAMBEAUX Pauline, Pol et Anne-Marie MARCHAL, Michaël et Grégory FILLEE, prénommés, le bien prédécrit a été attribué (sous plus grande contenance et avec d'autres biens) à Monsieur MARCHAL Pol, prénommé.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Denis Grégoire, précité, le 22 décembre 2016, transcrit à Huy sous la formalité 34-T-26/12/2016-10150, Monsieur MARCHAL Pol, prénommé, a fait donation de la nue-propriété dudit bien à son fils, Monsieur MARCHAL Alain, comparant ; le donateur s'étant réservé l'usufruit dudit bien sa vie durant.

Aux termes d'un acte portant modification au régime matrimonial des époux Alain MARCHAL-Marie-Cécile LARDINOIS reçu par le notaire Denis Grégoire, précité, en date du 28 décembre 2018, Monsieur MARCHAL Pol a renoncé à l'usufruit qu'il détenait sur ledit bien et à son droit de retour concernant ledit bien ; et Monsieur MARCHAL Alain, comparant, a fait apport dudit bien à la société accessoire ainsi constituée par ledit acte entre lui et son épouse, Madame LARDINOIS Marie-Cécile, comparante. Ledit acte fut transcrit à Huy sous la référence 34-T-07/01/2019-00090.

C – Conditions spéciales

Le titre de propriété des comparants ne révèle l'existence d'aucune servitude, ni conditions spéciales, sous réserve de ce qui suit (repris dans l'acte de donation de 2016 dont question ci-avant):

« La division des immeubles a pour conséquence que les biens objet du présent acte et les biens voisins peuvent éventuellement être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents, qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister. Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existant entre les deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du propriétaire par le seul fait de la division des propriétés. »

D – Urbanisme

En application du CoDT,

A. le notaire instrumentant informe:

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;
- 4° que de l'article D.IV.99 (renvoyant à l'article D.IV.97), il résulte que dans tout acte de cession immobilière visée par l'article D.IV.99, doivent être mentionnées les « données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols ».

B. le comparant déclare :

- que le bien est situé au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural;
- que le bien n'est pas l'objet d'un permis de bâtir, d'un permis d'urbanisme, d'un permis d'urbanisation, d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, ou d'un permis de lotir, délivré après le premier janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans, ni de certificats de patrimoine valables; à l'exception du permis d'urbanisme numéro 67/2018 délivré le 15 janvier 2019 pour la construction d'un immeuble de deux appartements ;
- que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel qu'organisé par le CoDT, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
- que le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13;
- que le bien n'est pas concerné par des mesures urbanistiques particulières (telles qu'inscription sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, procédure de classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code) ;
- qu'à sa connaissance, le bien n'est concerné par aucune mesure de protection particulière, en particulier relative à la législation sur les monuments et les sites ;
- 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, situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée une réserve forestière ou dans un site « Natura 2000 », qu'il ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- que le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée d'un établissement sur le bien, ni de l'exercice présent ou passé d'une activité susceptibles de causer une pollution au sol ;
- qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7°, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

- qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou même communiquée verbalement.

Informations rassemblées par le notaire :

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le notaire communique sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Héron, datée du 19 décembre 2023, dont la comparante déclare avoir reçu copie, les informations suivantes :

« A notre connaissance :

- Les biens se situent sur le territoire communal de HERON où s'appliquent les règles urbanistiques générales et les règles urbanistiques particulières applicables à zone de la Hesbaye (CoDT) ;
- Les biens ne font pas l'objet de mesures de protection prises ou projetées en vertu des législations sur les monuments et sites ;
- Les biens ne sont pas situés dans un projet de guide communal d'urbanisme (GCU) ; il n'existe pas de plan communal d'aménagement, de schéma de structure communal, ni de règlement communal d'urbanisme ;
- Les biens se situent en zone d'habitat à caractère rural (100%) au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20 novembre 1981 ;
- Les biens se situent au Guide Régional d'Urbanisme (GRU) en ce qui concerne l'accès pour les personnes à mobilité réduite et enseignes et dispositifs de publicité ;
- Les biens se situent en zone d'assainissement autonome au PASH ;
- Les biens ne sont pas concernés par un avant-projet de modification du plan de secteur ;
- Les biens ne sont pas concernés par un périmètre de rénovation urbaine, par un site à réaménager ni par un périmètre de reconnaissance économique ;
- Les biens se situent le loin d'une voirie communale dûment aménagée et équipée ;
- Les biens ne sont pas situés dans un lotissement ;
- Les biens ne font pas l'objet d'un certificat d'urbanisme daté de moins de 2 ans ;
- Un permis d'urbanisme n°67/2018 a été délivré (octroi collège) le 15/01/2019 pour la construction d'un immeuble de deux appartements ;
- Les biens ne sont pas soumis au droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- Les biens sont concernés par un cours d'eau situé à moins de 50 M ;
- Les biens sont situés en zone d'aléa d'inondation (par ruissellement faible) ;
- Les biens ne sont pas traversés par un axe de ruissellement concentré ni situés à moins de 20 m d'un axe de ruissellement concentré ;
- Les biens ne sont pas repris dans le Périmètre du Parc Natural des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne ;
- Les biens ne sont pas concernés par la liste des arbres et haies remarquables ;
- Les biens ne sont pas situés dans un Périmètre d'Intérêt Paysager ;
- Les biens ne sont pas situés à moins de 200 m d'une vue remarquable ;
- Les biens ne sont pas situés dans un périmètre NATURA 2000 ;
- Les biens ne sont pas concernés par une servitude ;
- Les biens ne sont pas traversés par une conduite « Fluxys » et ne se situent pas dans une zone vulnérable SEVESO ;
- Les biens ne sont pas repris à la banque de donnée des sols (BDES) ;
- Aucune démarche de gestion des sols n'a été réalisée ou est à prévoir ;
- Les biens ne sont pas concernés par la présence de carrières souterraines, de puits de mines, d'anciens puits de mines, de minières de fer ou de karst ;
- Les biens ne sont pas inscrits sur une liste de sauvegarde ;
- Les biens ne sont pas concernés par un site classé ;
- Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection ;
- Les biens sont concernés par la carte archéologique ;
- Les biens ne sont pas frappés par des mesures de plans d'alignement ;
- Les biens ne font pas l'objet de mesures relatives à l'insalubrité ;
- Les biens ne sont pas repris dans une zone de protection d'un captage ;
- Les biens sont situés dans un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers ;

- Les biens ne sont pas situés à proximité d'un chemin de grande communication ;
- Les biens ne sont pas concernés par des modifications à l'atlas de la voirie vicinale ;
- Les biens ne font pas l'objet d'un permis de location ;
- Aucune infraction à la loi sur l'urbanisme n'a été relevée.

REMARQUE : il existe une erreur au niveau cadastral en ce qui concerne la parcelle F 89 S : elle est bien reprise comme maison mais ne présente qu'une superficie de 8m² avec un RC de 555€.

Cette erreur a déjà été signalée à l'agence immobilière « STEPHANIE IMMO » qui était chargée de transmettre l'information aux propriétaires afin qu'ils corrige cet élément via le SPF Finances.

La référence cadastrale F 89 R=n°9C

La référence cadastrale F 89 S = n°9C1

La présente information a valeur informative. Elle est délivrée sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où une demande de permis d'urbanisme serait introduite.

Nous ne pouvons garantir l'état du sol et du sous-sol. Aussi est-il recommandé à tout candidat vendeur/acquéreur d'un terrain d'effectuer des essais de sol.

Concernant le 4° de l'article D.IV.99 §1 du CoDT, il est précisé que l'absence de constat d'infraction urbanistique dans un PV n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Si les biens ont été achetés avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

Il est également recommandé de compléter les informations délivrées par des contacts avec les impétrants concernés (SWDE, RESA, ...) afin de savoir si la conduite est de capacité suffisante ou s'il faut une extension du réseau. Si l'extension est nécessaire, celle-ci est à charge du propriétaire. »

Information quant à l'étendue de l'intervention du notaire.

Il est rappelé que le notaire est impuissant à opérer des constats et des analyses à caractère technique relatifs au bien objet des présentes et qu'il est loisible aux parties de faire appel, le cas échéant, à des conseils techniques (architecte, ingénieur, géomètre, ...).

Réalisation des derniers travaux

Sur interpellation du notaire, la comparante déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle -, le bien concerné par les présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, à l'exception des travaux réalisés sous couvert du permis dont question dans le courrier de la Commune. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT/DECLARATION DE CLASSE 3

La comparante déclare qu'il se trouve dans le bien objet des présentes une citerne à gaz propane aérienne d'une contenance de 1600 litres ayant fait l'objet d'une déclaration de classe 3 auprès de la Commune de Héron déclarée recevable (référence Commune : 502000-379830).

Le notaire rappelle le contenu de l'article 60 du Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement :

« Art. 60. § 1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

ETAT DES SOLS

En vertu de l'article D.IV.99 du CoDT (renvoyant à l'article D.IV.97), le propriétaire est tenu de mentionner les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A. Information préalable

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 26 octobre 2023, énoncent ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *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) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

La comparante confirme, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1 dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au bien, la comparante déclare que le bien sera affecté à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises dans les conditions générales, la comparante ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, et que le prix sera été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle elle n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur reconnaîtra et acceptera expressément. En conséquence, seul ce dernier devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16°, du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien ; il sera avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

La comparante déclare, sans que le futur acquéreur n'exige d'elle des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

CONTROLE DES CITERNES A HYDROCARBURE

La comparante déclare que le bien prédécrit ne dispose pas de citerne à mazout mais dispose d'une citerne à gaz propane aérienne d'une contenance

de 1.600 litres qui a été contrôlée en date du 30 juillet 2023 par la société OCB.

CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE.

PERMIS DE LOCATION.

La comparante reconnaît avoir eu son attention attirée sur les prescriptions des articles 9 à 13 bis du Code Wallon de l'Habitation Durable qui imposent l'obtention d'un permis de location auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins pour les catégories de logements suivants :

- les logements collectifs (logement 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, loués ou mis en location à titre de résidence principale ;
- les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.

Le permis de location n'est cependant pas nécessaire :

- pour les logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes ;
- pour les logements de type unifamilial occupés par moins de cinq personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du Code Wallon de l'Habitation Durable, liés par un contrat de colocation.

LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPES.

La comparante déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du Tribunal de Première Instance.

TITRE II.- ACTE DE BASE

CHAPITRE 1 – DECLARATION D'INTENTION –PLAN MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

A – Déclaration d'intention

La comparante a l'intention d'aliéner en deux parties distinctes le bien objet des présentes et pour ce faire souhaite préalablement diviser ledit immeuble en **deux entités privatives distinctes, étant deux appartements avec parties communes à l'ensemble**, le tout régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.83 du Code Civil, ainsi que par celles du présent acte de base.

Le complexe immobilier objet du présent acte comprendra :

- d'une part, deux entités privatives dénommées « LOT 1 » et « LOT 2 » étant les parties privées de l'immeuble, constituant chacune un lot privatif, et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire. Leur description est basée sur le plan ci-annexé.

Il existe également une zone, reprise **sous teinte jaune** au plan, qui est à usage commun des deux entités privatives, qui fera partie de la copropriété ; elle comprend la zone de parcage avant et l'accès extérieur aux habitations ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Les parties communes générales seront divisées en mille/millièmes (1000/1000èmes) indivis et

rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément aux articles 3.78 à 3.83 du Code civil.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

Description des parties privatives

* Le « **LOT 1** », étant l'appartement situé au rez-de-chaussée, sous trame bleue au plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit avec un hall d'entrée, un local technique, un WC, une cuisine, un salon/salle-à-manger, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent quatre-vingt-trois millièmes (483/1000ièmes) dans les parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

- Les deux emplacements de parkings situés dans la zone commune reprise sous teinte et liseré jaunes au plan ci-annexé à savoir les deux emplacements situés à l'extrême gauche en regardant le bien depuis la voirie.

- La terrasse reprise sous « T1 » au plan ci-annexé et le jardin sous « J1 » ;

Identifiant parcellaire réservé : **61028 F 89 X P0002**.

* Le « **LOT 2** », étant l'appartement situé au premier étage et comprenant également les combles, sous trame verte au plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : l'appartement proprement dit avec un hall d'entrée, un local technique, un WC, une cuisine, un salon/salle-à-manger, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres ;

- au niveau des combles : un grenier accessible par une trappe et un escalier escamotable ;

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent dix-sept millièmes (517/1000ièmes) dans les parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

- L'escalier extérieur d'accès à l'appartement et le jardin repris sous « J2 » au plan ci-annexé ;

- Les deux emplacements de parkings situés dans la zone commune reprise sous teinte et liseré jaunes au plan ci-annexé, à savoir les deux emplacements situés à l'extrême droite en regardant le bien depuis la voirie.

Identifiant parcellaire réservé : **61028 F 89 X P0001**.

B – Annexes aux statuts

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, et annexés au présent acte, les documents suivants relatifs au complexe:

- 1) La copie du permis d'urbanisme délivré en date du 15 janvier 2019 (référence communale 67/2018) ;
- 2) Les plans d'exécution dressés par l'architecte Marc Timmermans, à La Hulpe, annexés audit permis ;
- 3) Le plan de division dressé par le géomètre expert Grégoire-Henri LEFEBVRE, de la société AGENAM, à Namur, le 6 novembre 2023.
Ledit plan est repris sous la référence **61028/10210** à la banque de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.
Ledit plan détermine les parties privatives et les parties communes ainsi que la zone de parcage et l'emplacement des jardins.
- 4) Le rapport de répartition des quotités suite à la création d'une copropriété, établi par le géomètre-expert Benoit COMPERE, de la société AGENAM, le 6 novembre 2023.

Conformément à la Loi, les quotes-parts dans les parties communes afférentes à chaque partie privative ont été fixées en tenant compte de la valeur respective

de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation sur base du rapport motivé restant ci-annexé.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de faire transcrire lesdits plans.

C – Mise sous le régime de la copropriété

En vue de permettre son existence et sa réalisation en propriétés privatives distinctes, la comparante déclare placer l'ensemble immobilier prédécrit sous le régime de la copropriété accessoire et forcée prévu aux articles 3.78 à 3.83 du Code Civil et, en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après.

La division d'un immeuble bâti en entités 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.

La **nature du bien** dont question au présent acte, limitée à **deux entités privatives et peu d'éléments communs, 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 juridique, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi. 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 entités qui seront constituées et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes.

Dès lors **la comparante nous requiert**, nous, Notaire, 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 3.84 et suivants du Code Civil.**

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

En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans le présent acte constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé à un tiers emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renoncent au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils ont acquis l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des comparants à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

La comparante a en outre décidé d'établir un **règlement** relatif à l'immeuble, uniquement dans le cadre des dispositions des articles 3.78 à 3.83 du code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise.

Elle requiert le notaire instrumentant de dresser le présent acte qui, par convention, sera appelé « acte de base ».

Ce règlement relatif à l'immeuble, ne peut cependant être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres du Bureau Sécurité Juridique aboutirait à accorder la personnalité juridique à l'association des copropriétaires dès la cession d'une entité privative de cet immeuble.

Ce règlement sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par l'article 3.85 du Code Civil. Leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur une entité privative, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun.

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. 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 entité privatives de cet immeuble et leur sont opposables.

CHAPITRE 2 – COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE 1: Composition de l'ensemble immobilier

A – Description générale

L'ensemble immobilier comprend:

– des parties privatives, étant:

- Le «LOT 1», appartement, sous trame bleue et « LOT 1 » aux plans d'architecte,
- Le «LOT 2», appartement, sous trame verte et « LOT 2 » aux plans d'architecte.

– des parties communes à l'ensemble telles que reprises sous teinte jaune aux plans d'architecte ci-annexés.

B – Description des parties communes à l'ensemble immobilier:

De manière générale, sont **parties communes générales** à l'ensemble du complexe tout ce qui dessert l'ensemble du complexe, et notamment:

- Le terrain d'assiette à l'ensemble immobilier ;
- Les fondations, l'ossature, les façades, poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignon construits en mitoyenneté;
- Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des gardes-corps des balcons, et en particulier les peintures extérieures;
- Les raccordements communs éventuels aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité, jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'aux conduites ou canalisations desservant privativement chaque habitation avec leurs compteurs privés;
- Toutes les canalisations, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareils qui en sont à l'usage commun général;
- Les compteurs d'eau et d'électricité ;
- Les corniches, gouttières et décharges des eaux pluviales;
- Les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone et à la télédistribution s'ils ne sont pas destinés à servir privativement qu'un seul lot;
- La toiture et la couverture de toiture de l'immeuble ;

- Toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communs d'après la loi ou l'usage.

C – Description des parties privatives

Constituent les entités privatives:

* Le « **LOT 1** », étant l'appartement situé au rez-de-chaussée, sous trame bleue au plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit avec un hall d'entrée, un local technique, un WC, une cuisine, un salon/salle-à-manger, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent quatre-vingt-trois millièmes (483/1000ièmes) dans les parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

- Les deux emplacements de parkings situés dans la zone commune reprise sous teinte et liseré jaunes au plan ci-annexé à savoir les deux emplacements situés à l'extrême gauche en regardant le bien depuis la voirie.

- La terrasse reprise sous « T1 » au plan ci-annexé et le jardin sous « J1 » ;

Identifiant parcellaire réservé : 61028 F 89 X P0002.

* Le « **LOT 2** », étant l'appartement situé au premier étage et comprenant également les combles, sous trame verte au plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : l'appartement proprement dit avec un hall d'entrée, un local technique, un WC, une cuisine, un salon/salle-à-manger, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres ;

- au niveau des combles : un grenier accessible par une trappe et un escalier escamotable ;

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent dix-sept millièmes (517/1000ièmes) dans les parties communes.

c) en jouissance privative et exclusive :

- L'escalier extérieur d'accès à l'appartement et le jardin repris sous « J2 » au plan ci-annexé ;

- Les deux emplacements de parkings situés dans la zone commune reprise sous teinte et liseré jaunes au plan ci-annexé, à savoir les deux emplacements situés à l'extrême droite en regardant le bien depuis la voirie.

Identifiant parcellaire réservé : 61028 F 89 X P0001.

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots:

1 – le revêtement de sol avec sa chappe, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres sur l'extérieur, avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est à l'usage exclusif desdits locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

2 – tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en-dehors de ceux-ci, ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

REMARQUE GENERALE RELATIVE A LA DIVISION EN PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES

Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté.

Les murs et dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes, sont réputés communs.

CHAPITRE 2: Tableau des quotités

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des divers biens privatifs et de l'utilité que peuvent présenter pour ceux-ci les parties communes, la comparante a fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes se répartissant à raison de quatre cent quatre-vingt-trois/millièmes (483/1.000ièmes) pour le LOT 1 et de cinq cent dix-sept/millièmes (517/1.000ièmes) pour le LOT 2.

CHAPITRE 3 : Servitudes

A – Généralités

La division de l'ensemble immobilier peut amener l'existence d'un état de fait constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs.

Ces servitudes prennent naissance dès la vente d'un premier lot; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou leur destination du propriétaire consacrée à l'article 3.119 du Code Civil.

Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter.

Il en est notamment ainsi:

- a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- b) Des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, ...
- c) Du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz-électricité-téléphone-antenne...) leur libre usage ne peut être en rien entravé; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.
- d) Des terrasses et balcons qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de l'ensemble immobilier, pour permettre leur évacuation.
- e) De toutes les communauté et servitude entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

B – Particularités

- a) Tolérance relative à l'accès à la citerne à gaz propane commune située dans le jardin J2 et son boîtier

Il est précisé que le propriétaire/l'occupant du jardin « J2 » devra tolérer l'accès à la citerne à gaz propane située dans le jardin « J2 » ainsi qu'au boîtier de protection placé sur l'immeuble au niveau de * (à confirmer), sur demande de tout copropriétaire, formulée cinq jours ouvrables au préalable (sauf en cas d'urgence) avant le passage des personnes devant effectuer un contrôle, un entretien, une réparation ou un remplissage de la citerne.

- b) Précision concernant la zone de parcage

La zone de parking est à considérer comme une partie commune dont la jouissance privative et exclusive est attribuée au lot 1 pour les deux emplacements situés à l'extrême gauche en regardant le bien depuis la voirie et au lot 2 pour les deux emplacements situés à l'extrême droite en regardant le bien depuis la voirie.

Chaque propriétaire desdits lots devra entretenir et réparer à ses frais les zones de parking dont la jouissance lui a été attribuée.

Les zones de manœuvres situées devant les emplacements de parking devront être maintenues libres en tout temps.

Il en est de même d'un chemin d'accès aux services de pompier vers l'immeuble et ses entrées.

CHAPITRE 3 – VENTE

Les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans l'ensemble immobilier devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des présentes par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants-droits et à tout titre indivisiblement tenus.

CHAPITRE 4 – ORGANISATION DE LA COPROPRIETE

A – Généralités

La comparante confirme que la nature du bien et de ses parties communes ne justifie pas l'application des articles 3.84 et suivants du Code Civil. **Il est toutefois précisé que l'application des articles 3.84 et suivants du Code civil se justifie dès qu'un copropriétaire en fait la demande. Des statuts adoptés en application du régime légal seront alors rédigés.**

En conséquence, la présente copropriété sera organisée par les articles 3.78 à 3.83 du Code Civil, sous réserve des dérogations éventuelles et des précisions qui vont suivre.

B – Opposabilité aux tiers

Les stipulations des présentes et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau Sécurité Juridique compétent.

Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision unanime des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

C – Charges communes

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la répartition des parties communes; les frais de consommation des installations communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales; les frais de reconstruction des choses communes détruites.

Elles sont en principe réparties entre les copropriétaires en fonction des quotités leur attribuées dans les parties communes.

Toutefois dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, il augmentera sa quote-part d'intervention dans lesdites charges. A défaut d'accord entre les copropriétaires, le litige sera porté devant le tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Il est ici précisé que les parties communes faisant l'objet d'un usage exclusif et perpétuel (voir ci-avant, l'usage exclusif des places de parking, de l'escalier extérieur, des jardins et de la terrasse T1) entraîneront de la part du ou des propriétaires bénéficiant dudit usage, la prise en charge totale par ce dernier des frais et charges relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion desdites choses communes.

D – Chauffage-eau-gaz-électricité

Chaque appartement dispose de son propre système de chauffage alimenté par le biais de la citerne à gaz propane située dans le jardin J2 dont l'usage est commun aux deux lots.

Il en ira de même des compteurs d'eau et d'électricité principaux lesquels seront communs à l'ensemble de la copropriété.

La prise en charge des consommations respectives de chacun des deux lots constitués s'effectuera sur base de décompteurs ou de l'accord de répartition qui sera établi entre les parties.

Les compteurs à eau se situent à l'avant de l'immeuble, tandis que les compteurs électriques et de gaz se situent en-dessous de l'escalier extérieur menant à l'appartement du dessus. Chaque logement dispose de son propre compteur. Chaque propriétaire/occupant des appartements pourra y avoir accès pour notamment en faire le relevé annuel.

E – Réparations

Les réparations aux parties communes devront être décidées de commun accord par les propriétaires des deux entités.

Toutefois, les réparations urgentes pourront être décidées et commandées par un copropriétaire seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable de l'autre copropriétaire.

Dans cette catégorie entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits...

F – Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et aux parties privatives

- parties communes

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du «bon père de famille» et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du présent acte.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice, sauf les cas visés à l'article 3.83 du code civil.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

- parties privatives

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

Les entités privatives dites «LOT 1» et «LOT 2» sont toutes deux destinées à **l'habitation**; l'exercice d'une profession accessoire y est cependant autorisé pour autant qu'elle n'entraîne pas de contact direct avec le public.

Les copropriétaires ne peuvent rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer les ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière

responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Rien de 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 des deux copropriétaires. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Toutefois les propriétaires de l'entité ou ses occupants pourront placer les enseignes nécessaires à l'exercice de leur profession.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction.

Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance de l'autre occupant de l'immeuble.

Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

G – De la responsabilité et des assurances

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en fonction des quotités dégagées ci-avant, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Les risques à couvrir par une assurance commune seront, à tout le moins:

- l'incendie, pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, et les risques accessoires;
- la responsabilité civile du fait du bâtiment;
- les dégâts des eaux.

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté. Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à charge de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins d'une décision contraire des copropriétaires.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstructions, le supplément sera à la charge des copropriétaires.

Toutefois, le copropriétaire qui refuserait la reconstruction de l'immeuble sera tenu, si l'autre copropriétaire lui en fait la demande de céder à celui-ci tous

ses droits dans l'immeuble mais en retenant la part lui revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux arbitres nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux arbitres de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers-arbitre, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des arbitres sera définitive et sans appel.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

CHAPITRE 5 – MODIFICATION A L'ACTE DE BASE

Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision unanime des propriétaires des deux entités.

DECLARATION - DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des zones de circulation communes aux lots privatifs et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'**habitation** pour le lot 1 et pour le lot 2, **non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.**

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

CHAPITRE 6 - 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 l'unanimité 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.

Les zones de manœuvres situées devant les emplacements de parking devront être maintenus libres en tout temps.

Il en est de même d'un chemin d'accès aux services de pompier vers l'immeuble et ses entrées.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "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.

Les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

DISPOSITIONS FINALES

A – Frais de l'acte de base

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par la comparante, libre à elle d'en répercuter le coût sur les acquéreurs de lots privatifs.

B – Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription du présent acte.

C – Certificat d'état-civil

Le notaire soussigné certifie exacte l'identité des comparants (personnes physiques) telle qu'elle est énoncée ci-avant au vu des pièces exigées par la loi.

D – Capacité juridique des comparants

La comparante déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être actuellement sujet à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre.

E - Loi de Ventôse

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. La comparante, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre. La comparante reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR).

DONT ACTE.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte antérieurement aux présentes, le délai leur imparti ayant été suffisant pour l'examiner utilement.

Fait et passé en l'Etude.

Et après lecture commentée et intégrale, la société comparante a signé avec Nous notaire.