

*

« Gautier Hannecart Notaire »

SRL

Numéro d'entreprise (TVA BE) 0699.835.006 - RPM Charleroi
6240 Farciennes, rue Albert 1er, 164

LA/Délivré expédition
Dossier 2023/138
Enreg. Charleroi 1
BSJ Charleroi 1
E-REGISTRATION

Numéro :

*

ACTE DE
BASE

L'an deux mille vingt-*cinq.

Le *.

Par devant Nous, **Maître Gautier HANNECART**, Notaire à la résidence de Farciennes.

Lequel comparant Nous a requis d'acter ce qui suit :

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

A.- Le comparant est propriétaire du bien ci-après décrit, savoir :

Ville de Châtelet – Deuxième division cadastrale – Section de Châtelineau 1/

Un immeuble comprenant deux logements, sur et avec terrain, sis à front de la rue Sart-Allet, 26, cadastré selon titre section A partie du numéro 36 L 39 pour 4 ares 52 centiares (antérieurement section A numéro 36 E 39) et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A numéro 0036 A40 P0002 pour la même contenance, comprenant :

1) Un **appartement duplex** sis au rez-de-chaussée et au premier étage, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0036A40P0003 et repris sous la dénomination « Duplex rez – 1^{er} ».

Revenu cadastral non indexé : 1.610 euros

2) Un **appartement** sis au deuxième étage et sous les combles, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0036 A40 P0004 et repris sous la dénomination « Duplex 2^{ème}-3^{ème} ».

Revenu cadastral non indexé : 946 euros

Ci-après : « **LE BIEN** » « **LES BIENS** » ou « **L'IMMEUBLE** ».

RAPPEL DE PLAN

Tel que ce bien figure, à l'état de terrain, sous lots 73 et 74 en un plan dressé par le géomètre TOUTIN, en date du 22 juin 1995.

Lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu le 1^{er} septembre 1995 par le Notaire Thierry DUMOULIN, alors à Châtelet, et le notaire Philippe BUTAYE, à Roux.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le bien prédecrit appartenait, à l'état de terrain, à Monsieur PANOUSSIS Emmanuel et à Monsieur PANOUSSIS Spiro depuis plus de 30 ans à compter des présentes.

Aux termes d'un acte reçu en date du 30 janvier 2003 par le notaire Philippe BUTAYE, à Roux, et le notaire Bernard THIRAN, alors à Farciennes, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Charleroi le 27 février 2003 sous la référence 43-T-27/02/2003-2212, Messieurs PANOUSSIS Emmanuel et PANOUSSIS Spiro ont vendu le bien, à l'état de terrain, à Monsieur DEFRISE Philippe et à Madame ABSIL Annick, comparants aux présentes, lesquels y ont fait ériger les constructions actuellement présentes.

CONDITIONS SPÉCIALES - RAPPEL DE SERVITUDES

L'acte prévanté reçu en date du 30 janvier 2003 par le notaire Philippe BUTAYE, à Roux, et le notaire Bernard THIRAN, alors à Farciennes, stipule ce qui suit, textuellement reproduit :

« Acte de base

La présente vente a lieu aux charges, clauses et conditions stipulées :

a) à l'acte de dépôt du permis de lotir reçu par le Notaire Marcel DEFLANDRE, à Châtelet en date du dix -neuf janvier mil neuf cent septante-huit, contenant le permis de lotir délivré par l'administration communale de Châtelineau en date du dix février mil neuf cent septante et le permis de lotir modificatif délivré par la même administration communale en date du six février mil neuf cent septante-quatre.

b) à l'acte de lotissement contenant les conditions urbanistiques ainsi que le permis de lotir modificatif reçu le premier septembre mil neuf cent nonante cinq par le Notaire Thierry DUMOULIN, à Châtelet, et transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le dix-neuf septembre suivant, vol. 11563, n°8.

Les acquéreurs déclarent en avoir reçu copie, pris connaissance et y adhérer expressément comme si ledit acte était textuellement reproduit dans le présent acte.

Lors de toute mutation en propriété ayant pour objet tout ou partie du bien prédecrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance dudit acte, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.»

L'acte reçu en date du 28 mai 2003 par le notaire notaire Bernard THIRAN, alors à Farciennes, stipule ce qui suit, textuellement reproduit :

« [] comparante sous 1./ aux présentes, dûment représentée comme dit est, déclare concéder, à dater de ce jour, sur sa propriété prédécrite et au profit de la propriété prédécrite des époux [] comparants sous 2. aux présentes, une servitude réelle et perpétuelle de passage.

La dite servitude devra permettre l'accès de la rue du Sart Allet tant aux différents emplacements de parking que la Société Privée à Responsabilité Limitée « [] se propose d'aménager sur sa propriété prédécrite qu'aux emplacements de parking que les [] e proposent d'aménager à l'arrière de la construction qu'ils envisagent d'ériger sur leur propriété susdécrite, ainsi que l'accès des dits emplacements de parking à la rue du Sart Allet.

Telle que l'assiette de la dite servitude de passage est reprise au plan d'implantation ci-annexé.

Cette servitude de passage pourra s'exercer en tout temps, de jour comme de nuit, de manière paisible et dans le sens attribué à la locution "en bon père de famille", et avec tous véhicules; la dite servitude devra toujours rester libre de toutes entraves et son entretien incombera aux bénéficiaires et utilisateurs.

Tous problèmes et contestations y relatifs seront soumis à l'arbitrage de Monsieur le Juge de Paix de la situation du bien.

Ce formellement accepté par les parties aux présentes qui s'engagent à respecter ces clauses et conditions et à les imposer et faire respecter par leurs ayants droit et/ou ayants cause à tout titre, et ce à titre de servitude réelle. »

Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés aux droits et obligations du comparant quant à tout ce que dessus, sans garantie ni recours contre le comparant, pour autant que ces clauses et stipulations aient encore leur raison d'être et qu'il n'y ait pas été dérogé depuis par des conventions régulières ou décisions judiciaires coulées en force de chose jugée.

B.- Le comparant a déclaré envisager :

- La division de cet immeuble en deux lots privatifs distincts.

C.- Ensuite, le comparant déclare Nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit, savoir :

Que le comparant déclare avoir pris connaissance des dispositions et du champ d'application du Chapitre 2 du Titre 4 du Livre 3 du Code civil.

Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives, auxquelles sont rattachées des quotités dans certaines parties communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature des parties communes ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;

Que la nature des parties communes du bien dont question au présent acte 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 ; 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, le comparant requière le Notaire soussigné 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 à 3.100 du Code civil ;

Qu'en outre, il a décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale aboutirait à accorder la personnalité juridique à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;

Que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 3.84 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, et tenant compte du prescrit des articles 3.78 à 3.83 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée.

Que ce règlement sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique compétent en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 3.84 et suivants du Code civil ; leur opposabilité 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, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;

Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, 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 les dispositions de l'article 3.92 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.

En conséquence de quoi :

- Le comparant déclare que l'immeuble ci-avant décrit sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, mais sera **EXCLU de l'application du chapitre II du Titre 4 du Livre III. du Code civil concernant la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis vu que les parties communes de cet immeuble le justifient.**

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare, par les présentes, vouloir placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et indivision forcée et décrire

l'ensemble immobilier ainsi que les parties privatives et communes dudit immeuble, fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes.

A cet effet, le comparant Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1/ Une copie du permis d'Urbanisme portant la référence DB 52012/03.1 délivré aux termes d'un arrêté du gouvernement wallon du 31 mars 2003 relatif à la construction d'une habitation et des 5 plans y annexés.

2/ Une copie du permis d'Urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Châtelet, en date du 17 mai 2023 portant la référence 2023/43 portant sur le placement d'une pompe à chaleur en façade avant et du plan y annexé.

3/ Une copie du permis d'Urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Châtelet, en date du 2 juin 2023 portant la référence 2023/86 visant la création d'un logement supplémentaire, ainsi que des 7 plans et de l'avis du 18 janvier 2023 de la Zone de Secours Hainaut-Est.

4/ Le procès-verbal de division et le rapport justificatif des charges d'entretien de la structure et des parties communes, comprenant les plans de division de chaque étage et le tableau de répartition des quotes-parts indivises dans les parties communes entre les différents lots privatifs, le tout dressé par Monsieur Bernard PAULUS, géomètre-expert à Mont-sur-Marchienne, en date du 22 septembre 2025.

Ces documents demeureront ci-annexés pour faire partie intégrante du présent acte.

II - GENERALITES

Servitudes

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des câbles, conduites et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- des éventuels surplombs ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Le comparant précise que la servitude de passage constituée au profit du bien objet des présentes aux termes de l'acte reçu en date du 28 mai 2003 par le notaire Bernard THIRAN, alors à Farciennes, dont question ci-avant ne pourra être utilisée que par le LOT A auquel est rattachée la jouissance privative et exclusive du jardin.

Prescriptions urbanistiques

Le comparant Nous a préalablement exposé ce qui suit:

1°) Le comparant est propriétaire du bien sis à 6200 Châtelineau, rue du Sart-Allet, 26, plus amplement décrit ci-avant.

2°) Le comparant déclare :

- que le bien n'est pas un monument classé ou qu'il ne se trouve pas dans un site urbain ou rural classé, et qu'à sa connaissance, il ne fait pas l'objet d'une proposition de classement qui lui ait ou non été notifiée.

- que, sous réserve de ce que dessous, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou de lotir, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 alinéas 1er, 2 et 4 du Code du Développement territorial et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

- que le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :

1/ un permis d'Urbanisme portant la référence DB 52012/03.1 délivré aux termes d'un arrêté du gouvernement wallon du 31 mars 2003 relatif à la construction d'une habitation ;

2/ un permis d'Urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Châtelet, en date du 17 mai 2023 portant la référence 2023/43 portant sur le placement d'une pompe à chaleur en façade avant ;

3/ un permis d'Urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Châtelet, en date du 2 juin 2023 portant la référence 2023/86 visant la création d'un logement supplémentaire.

En outre, il est rappelé :

1/ qu'aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 alinéas 1er, 2 et 4 du Code du Développement territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

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 d'urbanisme.

L'article D.IV.72. du Code du Développement territorial permet de faire certifier sur place, par les soins du Collège des Bourgmestre et Echevins, l'implantation de toute construction nouvelle (en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), avant le début des travaux.

Affectation prévue par les plans d'aménagement : **le bien est situé en zone d'habitat** au plan de secteur de Charleroi.

Outre cette mention, une lettre adressée au Notaire soussigné par la Ville de Châtelet, le *, reprenant les informations visées à l'article D.IV.99, §1, ainsi que celles visées à l'article D.IV.97 relatives au certificat d'urbanisme numéro 1 du Code du Développement territorial (ci-après CoDT), indique notamment ce qui suit :

*

Les parties dispensent le Notaire de faire plus ample description de cette lettre pour en avoir reçu copie.

Le comparant déclare en outre que le bien faisant l'objet de la présente division n'est :

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du Code wallon du patrimoine ;
- ni classé en application des articles 16 et suivants du Code wallon du patrimoine ;
- ni repris dans une zone de protection visée à l'article 21 du Code wallon du patrimoine ;
- pas localisé dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé aux articles 11 et 12 du Code wallon du patrimoine.

Le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien divisé :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- ait fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation, et ce depuis cinq ans à compter de ce jour ;
- soit concerné par le décret wallon du six décembre deux mil un relatif à la conservation des sites « Natura 2000 » ainsi que la faune et de la flore sauvage ;
- soit situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;
- soit situé dans une réserve forestière ;
- comporte de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- soit exposé à un risque d'accident majeur ;
- soit exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique **à l'exception de la présence potentielle d'anciens puits de mines** ;
- soit repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- soit situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du CoDT ;
- soit situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT ;
- soit situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT ;
- soit situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT ;
- soit situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres autrefois dénommés « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.28, alinéa 2 du CoDT et plus généralement, à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du

11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et visé à l'article D.IV.57 du CoDT susceptible de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

Le notaire instrumentant précise qu'il ne rentre pas dans sa mission de vérifier la conformité du bien objet des présentes ni avec les lois et règlements sur l'urbanisme ni avec les permis d'urbanisme délivrés.

Le notaire instrumentant attire spécialement l'attention des candidats-acquéreurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien objet des présentes avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE - GESTION DES SOLS POLLUES

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du *, énonce 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 64) ?* : **Non.**

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

Le comparant déclare :

1) ne pas avoir exercé sur le bien objet des présentes d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une pollution ;

2) ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région Wallonne.

Pour autant que ses déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et des éventuelles obligations d'assainissement du sol qui seraient imposées quant au bien objet des présentes.

Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le comparant serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

Le comparant déclare avoir été informé par le Notaire instrumentant des obligations éventuelles d'assainissement et des titulaires des dites obligations, tels qu'ils sont notamment décrits à l'article 26 dudit décret.

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

CITERNES A MAZOUT

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention du comparant, que dans le cas où est présent dans le bien, un réservoir à mazout, la législation en Région wallonne oblige, si la contenance de ce réservoir est de trois mille litres (ou plus), et si elle a plus de dix ans, de faire tester l'étanchéité du réservoir et que celui-ci doit être équipé d'un système anti-débordement depuis le premier janvier deux mille cinq.

Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Le comparant déclare qu'il ne se trouve aucun réservoir à mazout tel que décrit ci-dessus, dans le bien objet des présentes.

ASSURANCE CONTRE LES CATASTROPHES NATURELLES – ALÉA D'INONDATION PAR DÉBORDEMENTS DE COURS D'EAU

L'attention du comparant a été attirée de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le comparant reconnaît avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://www.cartographie.wallonie.be>.

Le comparant déclare que le bien n'est pas situé en zone à risque d'inondation.

**Cet exposé fait, le comparant Nous a requis d'acter en la forme authentique
l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de
l'immeuble, ainsi qu'il suit :**

III.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier

Ville de Châtelet – Deuxième division cadastrale – Section de Châtelineau 1/

Un immeuble comprenant deux logements, sur et avec terrain, sis à front de la rue du Sart-Allet, 26, cadastré selon titre section A partie du numéro 36 L 39 pour 4 ares 52 centiares (antérieurement section A numéro 36 E 39) et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A numéro 0036 A40 P0002 pour la même contenance, comprenant :

1) Un **appartement duplex** sis au rez-de-chaussée et au premier étage, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0036A40P0003 et repris sous la dénomination « Duplex rez – 1^{er} ».

Revenu cadastral non indexé : 1.610 euros

2) Un **appartement** sis au deuxième étage et sous les combles, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0036 A40 P0004 et repris sous la dénomination « Duplex 2^{ème}-3^{ème} ».

Revenu cadastral non indexé : 946 euros

Ci-après : « **LE BIEN** » « **LES BIENS** » ou « **L'IMMEUBLE** ».

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées : « LOT A » et « LOT B » qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible des copropriétaires du bâtiment. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives du bâtiment.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

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

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

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

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

Les parties privatives de chaque lot sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés dressés par le géomètre expert Bernard PAULUS, le 22 septembre 2025.

Le lot A situé au rez-de-chaussée et au premier étage, repris sous liseré bleu, cadastré section A numéro 0036A40P0003 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée :

un hall d'entrée/dégagement, un water-closet, un local technique, une cage d'escalier, un bureau, un séjour et une cuisine suivie d'une buanderie.

- au premier étage :

un hall de nuit/dégagement, 4 chambres, un dressing, une buanderie, une salle de bain, un watercloset, un vide sur rez et un balcon.

b) En jouissance privative et exclusive :

Deux places de parking en devanture, à charge d'entretien.

Une terrasse et un jardin, à charge d'entretien.

c) En copropriété et indivision forcée :

Cinq cent nonante/millièmes (590/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris sous « LOT A », liseré bleu, aux plans dressés par le géomètre-expert Bernard PAULUS, à Mont-sur-Marchienne, le 22 septembre 2025.

Le lot B situé au deuxième étage et sous les combles, repris sous liseré vert, cadastré section A numéro 0036A40P0004 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au deuxième étage :

Un hall d'entrée/dégagement, un water-closet, une cage d'escalier, un séjour comprenant un escalier, une cuisine, une salle de bain et deux chambres.

- sous les combles :

Une chambre accessible par la cage d'escalier et une seconde chambre accessible par l'escalier provenant du séjour, une salle de bain, un dressing, un cagibi, deux espaces de rangement sous la pente de toit.

b) En jouissance privative et exclusive :

Deux places de parking en devanture, à charge d'entretien.

c) En copropriété et indivision forcée :

Quatre cent dix/millièmes (410/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris sous « LOT B », liseré vert, aux plans dressés par le géomètre-expert Bernard PAULUS, à Mont-sur-Marchienne, le 22 septembre 2025.

Panneaux photovoltaïques

Les 26 panneaux photovoltaïques situés sur la toiture supérieure appartiennent au lot A.

Les 6 panneaux photovoltaïques situés sur la toiture inférieure appartiennent au lot B.

2. Valeur respective des lots privatifs

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée ainsi qu'il résulte du rapport dont question ci-avant dressé par le géomètre-expert Bernard PAULUS, à Mont-sur-Marchienne, le 22 septembre 2025.

3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun

Parties communes cadastrées section A numéro 0036A40P0002

Les parties communes sont :

Le terrain

Au rez-de chaussée : le chemin d'accès à l'immeuble, le hall commun.

Au premier étage : la cage d'escalier et le palier.

Au deuxième étage : la cage d'escalier et le palier.

Parties communes à usage exclusif :

Au rez-de-chaussée :

- un jardin, une terrasse, deux emplacements de parking à usage exclusif du Lot A.
- deux emplacements de parking à usage exclusif du Lot B.

Le grand pan de toiture en façade avant est à l'usage exclusif du Lot A et le petit pan de toiture en façade avant est à l'usage exclusif du Lot B.

1. Sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie est commune aux copropriétaires des lots privés.

2. Fondations - gros murs

Les fondations sont communes.

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

8. Façades

Les façades sont des gros murs et, par conséquent, des parties communes.

Aux façades doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons éventuels avec leurs accessoires.

9. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privé, mais uniquement en ce qui concerne la section située à l'intérieur du lot privé desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privée mais sont

exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs.

Le comparant déclare qu'il existe pour chaque Lot un compteur d'eau individuel situé dans le hall commun du rez-de-chaussée de l'immeuble.

10. Électricité

Le comparant déclare que chaque lot est pourvu d'un compteur électrique individuel se situant dans le hall commun du rez-de-chaussée de l'immeuble, les frais en résultant étant exclusivement à charge du propriétaire du lot concerné.

Electricité des parties communes

Le système électrique des parties communes est relié au compteur électrique individuel du lot B.

*Le lot A paiera un montant forfaitaire de cinq euros (5,00 EUR) par mois au lot B au titre de consommation d'électricité des parties communes. Ce montant sera indexé annuellement. L'index de départ est celui du mois de * : **

Cette somme forfaitaire sera payée par annuités pour la première fois le jour de la naissance de la copropriété et, pour les années suivantes, au cours du mois anniversaire de la naissance de la copropriété.

Sur simple demande du lot A ou du lot B, les propriétaires desdits lots A et B s'obligent à faire installer un troisième compteur d'électricité pour les parties communes par ORES et ce à frais commun (50/50). Sauf accord préalable sur le planning de la réalisation des travaux, ceux-ci seront effectués durant le trimestre de juin à août de l'année suivant la demande par l'un ou l'autre des propriétaires desdits lots A et B. Le système actuel perdurera entre temps.

11. Chauffage

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Le comparant déclare que le lot B est pourvu d'un système de chauffage individuel au gaz de ville et que le compteur individuel de gaz est situé à l'extérieur de l'immeuble ; les frais en résultant étant exclusivement à charge du propriétaire du lot concerné.

Le comparant déclare que le lot A est équipé d'un système de chauffage de type 'pompe à chaleur' qui est également alimenté, pendant les périodes de grand froid, au gaz de ville via le compteur individuel du lot B.

*Attendu que le comparant estime que l'appoint en gaz de ville provenant du compteur individuel du Lot B vers le système de chauffage du Lot A est très minime, le lot A paiera au lot B un forfait mensuel de quinze euros (15,00 EUR). Ce montant sera indexé annuellement. L'index de départ est celui du mois de * : **

Sur simple demande du lot A ou du lot B, les propriétaires desdits lots A et B s'obligent à faire installer un second compteur de gaz par ORES et ce à frais commun (50/50). Sauf accord préalable sur le planning de la réalisation des travaux, ceux-ci seront effectués durant le trimestre de juin à août de l'année suivant la demande par l'un ou l'autre des propriétaires desdits lots A et B. Le système actuel perdurera entre temps.

12. Présomption

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

13. Parties privatives

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

14. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

15. Portes et portes palières

Les portes d'entrée donnant accès aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

La porte d'entrée du hall commun est commune.

16. Locaux à usage commun

Au rez-de chaussée : le hall commun.

Au premier étage : la cage d'escalier et le palier.

Au deuxième étage : la cage d'escalier et le palier.

17. Escalier

La cage de l'escalier commun dans toute sa hauteur.

18. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

19. Jardin

Partie commune à usage exclusif du Lot A.

20. Emplacements de parking

Partie commune à usage exclusif du Lot A pour les emplacements de parking repris sous liseré bleu et partie commune à usage exclusif du Lot B pour les emplacements de parking repris sous liseré vert.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 1.- Destination des lots privatifs

Les diverses entités privatives sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité de profession libérale (moyennant acceptation par les autorités communales éventuelles) et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives.

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 appartements 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.

Article 2.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par les présentes, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé aux présentes. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter ou occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et raisonnable ».

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire commune des copropriétaires.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie avec ou sans fil ou de télévision.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, les autres copropriétaires ont tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 3.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

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

c) Publicité

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

Cette interdiction ne vaut pas pour l'affichage à caractère politique en période électorale.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres (sauf affiches à caractère politique), sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages. En période électorale, un panneau d'affichage démontable et donc non permanent, pourra être érigé à la limite de propriété entre le bien objet des présent et l'immeuble sis rue du Sart-Allet, 28.

Celui-ci devra être placé perpendiculaire à l'immeuble et ne pourra empiéter que d'un mètre maximum sur l'emplacement de parking du lot B. Si un partage doit être opéré, il sera de deux tiers de sa surface pour le lot A, le solde étant pour le lot B.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte.

d) Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

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

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

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

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

e) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux de compagnie non susceptibles de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives, tels que des poissons, des chiens, chats, hamsters, oiseaux en cage, lapins et autres petits rongeurs.

Les occupants ne pourront pas posséder de nouveaux animaux de compagnie (en abrégé NACS) tels que notamment serpents, araignées, etceterae.

Article 4.- Interdictions

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

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

Article 5.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse et unanime des copropriétaires.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par les copropriétaires ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est autorisé aux propriétaires de lots privatifs de les subdiviser en deux lots privatifs, sans préjudice du permis d'urbanisme à obtenir pour ce faire.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les subdiviser en plus de deux lots privatifs, sauf autorisation commune des copropriétaires.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

CHAPITRE II.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 1.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 2.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 3.- Réparations urgentes

Un propriétaire dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de ses copropriétaires, qui ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 4.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par décision unanime des copropriétaires.

Article 5.- Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus des copropriétaires, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, il est autorisé à placer un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, les autres copropriétaires ont le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE III.- CHARGES COMMUNES

Article 1.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires, en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de l'immeuble ;
- b) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- c) les indemnités dues par la copropriété ;
- d) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières :

Les frais d'entretien et de réparation de la cage d'escalier menant du premier étage jusqu'au deuxième étage et le palier du deuxième étage sont considérés comme des charges communes particulières au lot B.

Les frais d'entretien du jardin, de la terrasse et des emplacements de parking incombent au lot qui en a la jouissance privative et exclusive.

Article 2.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE IV.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A

L'IMMEUBLE

Article 1.- Généralités

L'assurance, tant de leur propriété privée à l'exclusion des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie d'assurances par les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, éventuellement les explosions du gaz et les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et des voisins et les recours réciproques entre les copropriétaires, le tout pour les sommes à déterminer de commun accord.

Les primes sont considérées comme charge commune générale. Le propriétaire qui estimerait insuffisantes les sommes pour lesquelles un accord a été obtenu pourra contracter une assurance complémentaire à charge de supporter seul le supplément de prime. De même si des embellissements ont été effectués par un propriétaire à sa propriété privative, il lui appartient de les faire assurer à ses frais à charge de supporter seul le supplément de prime. Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire.

Chacun des copropriétaires sera tenu de faire assurer ses meubles meublants ou le contenu de son privatif à une compagnie de son choix.

En cas de location il sera tenu d'obliger le locataire d'assurer ses risques locatifs.

Article 2.- Sinistres - Procédures et indemnités

En cas de sinistre, l'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, les indemnités seront employées pour la remise en état des lieux sinistrés. Si les indemnités sont insuffisantes pour faire face aux frais de remise en état, le paiement du supplément sera supporté par les copropriétaires, chacun à concurrence de ses quotités dans les parties communes.

b) si le sinistre est total, les indemnités seront employées à la reconstruction de l'immeuble à moins que les copropriétaires n'en décident ensemble autrement. En cas d'insuffisance des indemnités pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties

communes. Si la résidence n'est pas reconstruite, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

CHAPITRE V.- GESTION DES PARTIES COMMUNES

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

2.- La gestion journalière des parties communes peut être confiée à une personne déterminée.

Il est seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision il devra s'en référer aux copropriétaires, et obtenir leur assentiment ; le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer.

Les décisions à prendre concernant l'entretien des parties communes se prennent à l'unanimité des voix des copropriétaires ; chaque lot disposant d'une voix.

Les décisions à prendre concernant la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent comme dit ci-dessus à l'unanimité des voix.

3.- Chaque copropriétaire est tenu d'informer le gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

4.- Chacun des copropriétaires versera en mains du gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de cette provision sera déterminé de commun accord par les copropriétaires concernés.

CHAPITRE VI.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est loisible aux parties d'établir un règlement d'ordre intérieur qui ne pourra être modifié que d'un commun accord entre les copropriétaires.

Les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et ceux concédant à titre de location la jouissance des parties privées devront contenir la mention expresse que les intéressés en ont parfaite connaissance 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 héritiers et successeurs à un titre quelconque, indivisiblement tenus.

DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Les frais des présentes sont à charge du comparant.

DÉCLARATION DE CAPACITÉ

Le comparant déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter.

Il déclare et atteste en particulier :

- ne pas avoir obtenu ou sollicité une procédure de réorganisation judiciaire ;

- ne pas être en cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarée en faillite ;
- ne pas être pourvue d'un administrateur judiciaire.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau Sécurité Juridique compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du comparant, et notamment au vu d'extraits d'actes d'état-civil, au vu des renseignements fournis par le Registre National, avec son accord exprès et, au vu de sa carte d'identité.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (100,00 €).

DONT ACTE

Fait et passé, à Farciennes, en l'étude, 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 comparant a signé avec Nous, Notaire.