

10/130

Dossier n° 079 019-249

Exp. R.
Gr. R.

Dr. d'écriture : 50,00 €

Dts : 9.375,00 €

Dts : 500,00 €

An. : 25,00 €

Tot : 9.900,00 €

L'AN DEUX MILLE DIX

Le vingt-trois mars.

PAR DEVANT Nous, Pierre DELMOTTE, Notaire à la résidence de Liège-Rocourt, à l'intervention de Jean-Louis SNYERS, Notaire à la résidence de Hannut.

ONT COMPARU

1. [Redacted names and addresses]

[Redacted names and addresses]

[Redacted names and addresses]

Ci-après qualifiés de "les propriétaires" ; comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte d'identité.

EXPOSE PREALABLE

Les comparants nous déclarent être propriétaires chacun à concurrence d'une partie divisée de l'immeuble ci-après décrit :

Ville de HANNUT - première division - ex HANNUT :

Une maison de commerce et d'habitation comprenant actuellement un café avec parking et une grande salle arrière, ainsi qu'un appartement à l'étage, rue Albet I, 74, l'ensemble cadastré section B numéro 719/R pour une contenance de 352 mètres carrés.

Les propriétaires nous ont ensuite déclaré envisager la division de l'immeuble décrit ci-dessus par lots privatifs, correspondant à six locaux commerciaux et aux deux appartements en lesquels cet immeuble sera divisé. Il nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :



Handwritten signatures and initials in blue ink.

1. Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
2. Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à huit lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ; qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes ;
3. Que dès lors, il 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 577-3 et suivants du Code civil ;
4. 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 du Conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;
5. Que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, et tenant du prescrit de l'article 577-2, §9 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée ;
6. Que ce règlement sera transcrit à la conservation des Hypothèques 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 577-4 et suivants du Code civil ; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;
7. 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 ;
8. Que les dispositions des articles 577-9 et -10 du Code civil relatives au recours devant le Juge de paix contre les décisions prises par les

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

REGLEMENT DE DIVISION DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A L'IMMEUBLE

Article 1^{er} : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble à transformer est situé à Hannut, rue Albert 1er, 74, le long du parking du « ~~Centre commercial de la Conso~~ », ledit ~~centre commercial~~ étant régi par un acte de base et un règlement de copropriété établis par acte reçu par [REDACTED], Notaire ayant résidé à Liège, en date du 11 décembre 1974, transcrit au bureau des Hypothèques à Huy.

Cette maison de commerce et d'habitation, plus amplement décrite ci-dessus, bénéficie de trois servitudes réelles, à savoir :

1. **servitude d'égout** : Il est repris à l'acte reçu par le notaire [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : « (...) L'acquéreur marque son accord pour que le vendeur, ses successeurs ou ayants-droit place, ou fasse placer, à son profit deux enseignes qui ne pourront excéder un surface de cinquante centimètres sur un mètre sur le mur pignon (côté centre commercial) du bien prédécrit. Ces enseignes ne pourront toutefois avoir trait aux mêmes activités que celles exercées par l'acquéreur et/ou l'occupant de l'immeuble vendu. Les autorisations de placement d'enseignes sont données pour autant qu'elles concernent les parties aux présentes, lesquelles devront alors demander l'accord pour ce faire aux propriétaires, bénéficiaires de la mitoyenneté. 7. au surplus, pour délimiter le bien objet de la présente vente du surplus des biens restant appartenir au vendeur, l'acquéreur s'engage à faire exécuter à ses frais les travaux prévus au relevé qui demeurera annexé aux présentes, lequel relevé sera signé « ne varietur » par les comparants et nous, Notaire. Ces travaux, et la séparation du bien objet de la présente vente; des biens restant appartenir au vendeur entraînera un état de fait entre les propriétés concernées que les parties s'engagent à respecter, ainsi que les servitudes suivantes:
1) Egout : Raccordement commun pour les deux biens, Il existe un égout unique en grès en cave du numéro 46 le long du pignon mitoyen avec le numéro 48. Cet égout sera entretenu à frais communs, idem pour les diverses redevances.
2) Eau froide (côté pignon mitoyen entre 46 et 48).
- alimentation du bâtiment arrière, restant appartenir au vendeur: par une tuyauterie privative partiellement apparente avec compteur dans la cave à rue du bien vendu. - circuit incendie pour salle arrière, restant appartenir au vendeur, par une tuyauterie privative partiellement apparente avec compteur dans la cave à rue



RB

T

M

9

du bien vendu. Frais d'entretien et compteur de ce circuit à charge du vendeur et/ou de ses ayants-droit.
 3) Electricité L'alimentation des bâtiments restant appartenir au vendeur, est assurée en aérien depuis la façade du bien vendu par un câble 4x25' +terre. Ce câble traverse en apparent le grenier du bien vendu. Frais d'entretien et sujétions à charge du vendeur et/ ou de ses ayants-droit. Le vendeur pourra de tout temps, pour lui ses successeurs et ayants-droit, avoir accès à l'immeuble vendu pour le relevé des compteurs et les réparations éventuelles relatifs aux égouts, canalisations et câbles, objets des servitudes ci-avant stipulées. A cet effet, il devra toutefois au préalable en aviser le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble vendu. »

2. **servitude de passage sur le chemin privé situé à l'arrière du bâtiment :** cette servitude est décrite à l'acte de base du « Centre commercial de la Cense » dont question ci-avant et est ici textuellement reproduite :

« Le procès-verbal d'adjudication du trente et un mars mil neuf cent soixante-cinq stipule 'les adjudicataires déclarent se concéder mutuellement une servitude perpétuelle et gratuite de passage sur la totalité de la superficie du bien présentement acquis (fonds servant) au profit de la totalité de leur propriété voisine respective (fonds dominant) ci-après désignée, savoir :

[REDACTED]

[REDACTED] propriété ne touche pas actuellement au passage en question, les autres parties s'engagent à lui accorder cette même servitude sur une portion de terrain destinée à les relier mais dont la cession ou l'arrangement y relatif n'est pas encore conclu.

De plus, dans le même ordre d'idées, comme faisant partie de la même opération, pour la fixation de même chemin, les consorts MOERS repris ci-dessus comme adjudicataire, sous le numéro quatre, déclarent concéder une même servitude réelle de passage au profit des mêmes immeubles énumérés ci-dessus sur une largeur de six mètres à prendre dans la parcelle section B, numéro 722-E en prolongation de la parcelle acquise par les présentes jusqu'au fond voisin, cadastré section B numéro 646/X appartenant actuellement à Monsieur Gérard DUBOIS.

Les frais d'entretien courants de ce passage seront répartis ex aequo et bono entre les usagers sensiblement en proportion de l'intensité de leur usage respectif et de la dégradation qu'ils y apportent

Suivant acte reçu par le notaire [REDACTED] à Hannut, en date du 10 mai 1965 et intervenu entre d'une part les consorts [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] MONT et d'autre part Monsieur [REDACTED] [REDACTED] architecte, demeurant à Leuze Longchamps, il a été convenu ce qui suit :

1. les nommés d'une part cèdent à [REDACTED] une servitude réelle perpétuelle et gratuite de passage au profit de l'immeuble qu'il possède à Hannut rue albert ler, 42 cadastré section B numéro 646/X et 646/Y de huit ares quarante centiares à charge des fonds servant ci-après :

- a) la parcelle B 725/H de trois ares nonante centiares

b) une bande de terrain d'une largeur de six mètres à prendre dans la parcelle section B numéro 722/E en prolongation de celle qui précède, de manière à la relier au fonds appartenant à Monsieur [REDACTED]. Cette bande de terrain qui appartenait aux [REDACTED] a été cédée par ces derniers aux sociétés anonymes Architecture et Esthétique et Promotion et Entreprise, à concurrence respectivement de un quart et de trois quarts suivant acte reçu par le notaire [REDACTED]

2. En contre échange [REDACTED] a cédé aux nommés d'une part une même servitude perpétuelle et gratuite de passage. Au sujet de cette cession, l'acte du dix mai mil neuf cent soixante cinq, s'exprime textuellement comme suit :

Cette servitude est créée :

Au profit de : HANNUT

1. de la parcelle section B numéro 725/H de trois ares nonante deux centiares .

2. la bande de terrain de six mètres de largeur appartenant aux consorts [REDACTED] et cadastrée section B partie du numéro 722/E dont question ci-dessus.

3. L'immeuble cadastré section B numéro 643/K/3 et 646/I/3 appartenant à Monsieur et Madame D [REDACTED].

4. toutes les propriétés contigues aux trois immeubles qui précèdent pouvant appartenir aux parties aux présentes et mentionnées audit procès-verbal d'adjudication du trente et un mars dernier.

A charge d'une portion du bien lui appartenant, étant :

Hannut, une bande de terrain d'une même largeur, de six mètres sur environ dix mètres de profondeur, à prendre dans la parcelle numéro 646/X, toujours en prolongation de celle section B numéro 725/H, acquise à cette fin par les dénommés de première part et de sa suite, de la propriété des consorts [REDACTED] section B, partie du numéro 722/B, de manière à constituer l'emplacement aussi rectiligne que possible du chemin en question qui devra ainsi relier la propriété de Monsieur et Madame [REDACTED] (section B numéro 646/I/3), à ladite rue Joseph Wauters

Dans les conditions de cet échange, il est en outre précisé que [REDACTED] ne pourra revendiquer aucune participation aux indemnités que verseraient des tiers admis ultérieurement à utiliser le chemin privé. Il devra par contre supporter le passage sur son bien en transit des deux biens voisins, appartenant actuellement aux consorts [REDACTED] et à Monsieur et Madame [REDACTED] sans pouvoir discuter de la destination finale de l'accès, ni s'opposer au passage s'il dessert un autre des biens de ceux actuellement prévus aux présentes.

Dans la convention intervenue entre les utilisateurs de ce chemin d'accès, le dix mai mil neuf cent soixante cinq et dont les acquéreurs déclarent avoir reçu photocopie, il est précisé que les consorts [REDACTED] pour trente et un pour cent dans l'entretien de ce chemin, [REDACTED] pour huit pour cent et [REDACTED] pour quarante cinq pour cent.

Dans l'acte notarié intervenu le même jour, il est en outre spécifié que Monsieur [REDACTED] déclare avoir connaissance et se soumettre à la clause de l'acte de trente et un mars mil neuf cent soixante cinq, qui prévoyait que les frais d'entretien courants de ce passage seront à répartir ex aequo et bono entre les usagers sensiblement dans la proportion de l'intensité de leur usage respectif et de la dégradation qu'ils y apportent.

La convention du dix mai mil neuf cent soixante cinq précise entre autres la répartition de l'indemnité qui serait réclamée aux nouveaux utilisateurs de ce



HR

TA

chemin.

L'acquéreur s'engage formellement et notamment en cas de cession ultérieure de la voirie à la ville de Hannut, à imposer comme condition à pareille cession, que la circulation soit toujours autorisée en entrant dans le chemin d'accès par la rue Joseph Wauters, et que les cédants n'aient jamais à intervenir ultérieurement dans les frais d'amélioration du chemin d'accès existant ni dans les frais d'aménagement d'une voirie qui reliait ce chemin à la rue Achille Sonck. Cette exonération d'intervention s'entend par rapport aux propriétés des cédants actuellement bénéficiaires de la servitude de passage.

Les parties exposent :

a) que dans les actes et conventions antérieurs relatifs à l'achat de la parcelle B 735/H et à la création de servitudes, il a toujours été considéré que les époux [REDACTED] étaient propriétaires des parcelles cadastrées section B numéro 720/F et 719/I (anciennement propriété [REDACTED])
 b) qu'en réalité, ces deux parcelles appartenaient et continuaient d'appartenir aux [REDACTED]

Les parties sont donc bien d'accord pour considérer que la servitude créée et les modalités intervenues ultérieurement concernaient également ces deux parcelles, indépendamment de l'identité des propriétaires. »

En outre, ce même acte de base reprend dans son chapitre VI 'Description du complexe' textuellement ce qui suit relativement à la « Situation particulière du chemin privé :

Le chemin privé cadastré section B numéro 722/E partie et 725/H repris au plan terrier susvanté sous les lettres G/M/L/P/D/C/G est intégré dans l'assiette du complexe.

Ce chemin privé bénéficie et est ainsi que dit au chapitre II ci-avant, grevé de servitudes au profit des propriétés contigues, servitudes actives et passives maintenues dans le cadre de l'édification du présent complexe en tant qu'elles concernent cette partie dudit complexe.

Le permis de bâtir susvanté du douze juillet mil neuf cent septante quatre stipule à cet égard :

La servitude existante sera incorporée à la voirie communale et cédée gratuitement à la commune.

Les titres de propriété mentionnent à ce sujet :

Les parties aux présentes entendent tant pour elles que pour leurs ayants droit et ayants-cause éventuels, se conformer à cette stipulation et régler exclusivement leurs droits et obligations à ce sujet en conformité de cette disposition, c'est-à-dire la cession gratuite à la commune.

Il est possible que la cession à la commune implique la cession d'une assiette de terrain différente de celle constituant ledit chemin privé. Cette éventualité est mentionnée à titre purement indicatif au plan du complexe numéro un (situation et implantation).

Pour le cas où pareille cession devrait se réaliser et en vue de permettre cette cession, chaque acquéreur de biens privatifs dans le complexe devra dans son acte d'achat donner à la société anonyme Architecture et Esthétique, un mandat irrévocable et se poursuivant post mortem, permettant à cette société agissant au nom des co-propriétaires de céder gratuitement à la commune toute assiette de terrain nécessaire à l'édification de la voirie projetée, même si cette cession entraînerait la suppression des parties communes tels parking ou aire de circulation et se réalisait différemment de ce qui est actuellement prévu dans le pouvoir cependant entraîner une modification des biens privatifs, ni de charges pour les copropriétaires.»

- 2) *autre servitude* : ce même acte de base reprend dans son chapitre VIII 'Observations et stipulations diverses' textuellement ce qui suit : « Il est présentement créé, au profit de la parcelle de terre voisine, cadastrée section B numéro 720/F, fonds dominant à charge de la parcelle 721/E, fonds servant, une servitude consistant dans la possibilité d'établir dans le mur séparatif une porte ayant un maximum deux mètres de haut sur deux mètres de large permettant en cas de sinistre l'évacuation de personnes occupant la susdite parcelle. Il s'agit donc d'une porte de secours non utilisable de façon permanente mais uniquement de façon exceptionnelle par suite de sinistre. Le coût de cet aménagement et son entretien sont à charge exclusive du bénéficiaire de ladite servitude, à défaut de respect de cette obligation, le concédant pourrait procéder aux frais du bénéficiaire, à la suppression de ladite servitude. »

Les parcelles cadastrées section B numéros 719/I, 719/D et 720/F dont question dans les clauses précitées sont actuellement reprises sous numéro 719/R de la même section cadastrale, étant le bien décrit *ab initio*.

Les propriétaires des lots privatifs sont expressément subrogés dans tous les ~~droits et obligations de chacun des comparants relativement à ces conditions~~ spéciales, déclarant les bien comprendre pour se les être vues expliquer les Notaires soussignés.

REMARQUE IMPORTANTE :

Les notaires soussignés ont attiré l'attention des acquéreurs sur le fait qu'actuellement aucun droit de passage leur permettant l'accès de la rue Albert ler aux différents lots privatifs créés par les présentes n'a fait l'objet d'un acte authentique reçu par notaire ; il en est de même pour la servitude ou l'autorisation leur permettant d'ouvrir le pignon du bien, objet des présentes, vers le parking de la Cense, en créant ainsi les cinq nouveaux commerces.

Les acquéreurs déclarent en être suffisamment informés et ne pas demander davantage d'explications aux notaires soussignés. Ils feront leur affaire personnelle d'obtenir la confirmation de leur droits d'accès et d'ouvrir le pignon vers le parking dit 'de la Cense' par acte authentique.

Les notaires soussignés attirent expressément leur attention sur le fait que, préalablement aux constructions et transformations autorisées par le permis d'urbanisme dont question ci-dessus, ces droits devront être confirmés et actés suivant acte authentique dans une modification de l'acte de base du complexe commercial de la Cense.

L'assemblée générale extraordinaire du « Complexe commercial de la Cense » du 19 mai 2009, a marqué officiellement, le texte étant ici textuellement reproduit, « son accord au projet immobilier de Messieurs MUSIN et [REDACTED] pour la salle du Palace, à condition d'établir une convention notariale concernant la répartition des charges ainsi que les conditions de transformation des bâtiments du Palace et la non concurrence avec les commerces existants. Monsieur ROBERT souhaite qu'il soit acté son désaccord sur la décision de l'assemblée ; il demandait une indemnisation (pas de porte) à répartir entre les petits magasins. »

Article 2 : DESCRIPTION DES LOTS

Le Collège Communal de la Ville de Hornu, en sa séance du 22 janvier 2010,



Handwritten initials 'Jh' and 'T.M.' in blue ink.

Handwritten number '7' in blue ink.

a

as

A l'instant, les comparants ont remis entre les mains du [REDACTED] soussigné, pour rester annexé aux présentes et être déposé au bureau des Hypothèques de Huy, une **copie conforme dudit permis d'urbanisme**, comprenant en annexe un exemplaire du plan établi par les architectes [REDACTED] dont les bureaux sont établis à 4250 Geer, rue de la Conserverie, 4/1, en date du 18 août 2009, plan qui ne sera pas transcrit. Le permis d'urbanisme et son annexe seront signés *ne varietur* par les comparants et Nous, Notaires.

Remarque importante :

Il est expressément convenu entre les comparants aux présentes que toutes les constructions et transformations au bien existant pour le rendre conforme au permis d'urbanisme prérappelé, ainsi que tous les honoraires, droits, taxes et frais généralement quelconques relatifs à ces travaux, tant en matière financière qu'en matière de responsabilité, sans rien excepté, sont à la charge exclusive de [REDACTED]

Par ailleurs, il a été convenu entre les comparants ce qui suit :

1) Le bien provenant de la division d'un bien plus grand, cet état de chose provoquera par le fait même l'établissement de servitudes; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi:

- des vues et jours d'un bien sur l'autre, y compris les baies ouvrantes.
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz – électricité – téléphone – télédistribution) 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;
- de la mitoyenneté des murs
- 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.

2) [REDACTED] prendront entièrement à charge à compter de ce jour, les frais d'entretien et de réparation de l'ensemble de l'immeuble, et tout spécialement de la toiture, et ce tant que [REDACTED] restera propriétaire d'un lot privatif dans le bien objet des présentes.

3) En outre, Messieurs BETTONVILLE et MUSIN devront effectuer les travaux suivants, à leurs risques et frais, et ce, pour le 30 juin 2010 au plus tard:

- obturation du couloir existant, comme indiqué sur le plan du rez modifié pour des raisons techniques, plan qui est ci-annexé et qui ne sera pas transcrit (la réserve faisant partie du lot privatif voisin), la partie du couloir donnant à la rue restant privative de Monsieur BRAHAM, de même qu'une bande d'accès sur la terrasse extérieure et le trottoir privatif, de la même largeur que le couloir. Une séparation sera établie sur la terrasse et le trottoir privatif afin de délimiter cette bande d'accès extérieure. L'obturation du couloir dont question ci-avant ainsi que de la porte donnant accès à la salle de café se fera au moyen de blocs procurant une bonne isolation phonique.
- placement d'un robinet d'eau courante dans la partie du couloir restant

privative à Monsieur BRAHAM, à hauteur de l'évier que ce dernier placera à ses propres frais.

- déplacement de la chaudière actuelle déservant l'appartement de Monsieur BRAHAM dans le couloir d'accès privatif à ce dernier (comme indiqué sur le plan ci-annexé, et qui desservira uniquement les parties demeurant privatives à ce dernier, l'installation étant, pour le surplus, à adapter à cette destination et adaptation du chauffage des parties restant privatives à Monsieur BRAHAM. L'installation devra être faite dans les règles de l'art.

- isolation phonique de la toilette dames se trouvant sous l'escalier menant à l'appartement.

4) Monsieur BRAHAM autorise le recouvrement du pignon extérieur de l'appartement donnant sur le parking de la Cense (pignon droit en regardant la façade de l'immeuble).

6) Servitude : Monsieur BRAHAM déclare se réserver, à titre perpétuel et gratuit, une servitude pour l'utilisation de la citerne sise sous la terrasse. Celle-ci alimentera la nouvelle installation.

7) Afin de permettre le déménagement et l'emménagement éventuels dans l'appartement demeurant la propriété privative de Monsieur BRAHAM, celui-ci ainsi que ses locataires et autres ayants-droit éventuels auront la faculté d'accéder au dit appartement si nécessaire par les fenêtres avant donnant sur la terrasse du Rez/Com/1 ou arrière du bien donnant sur le toit du Rez/Com/3, pour permettre le passage de meubles volumineux ou pondéreux qui ne passeraient pas par ses propres ouvertures.

Après constructions et transformations de l'immeuble existant, l'immeuble comprendra huit lots privatifs :

➤ Au rez-de-chaussée : six locaux commerciaux, étant :

1. le lot indiqué repris sur le plan 'commerce 1', lot dénommé Rez/Com/1, destiné à une exploitation commerciale (actuellement Horeca) ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC d'une superficie approximative de 40 mètres carrés ainsi qu'une terrasse extérieure privée d'approximativement 25 mètres carrés (délimitée notamment par un claustrat à réaliser pour séparer le passage menant à l'appartement existant).

A ce lot Rez/Com/1 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

2. le lot indiqué repris sur le plan 'commerce 2', lot dénommé Rez/Com/2, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 32 mètres carrés.

A ce lot Rez/Com/2 sont rattachées six unités dans les parties communes de l'immeuble (6/100^{èmes}).

3. le lot indiqué repris sur le plan 'commerce 3', lot dénommé Rez/Com/3, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 43 mètres carrés.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

A ce lot Rez/Com/3 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

4. le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 4**', lot dénommé **Rez/Com/4**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 43 mètres carrés.
A ce lot Rez/Com/4 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

5. le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 5**', lot dénommé **Rez/Com/5**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 43 mètres carrés.
A ce lot Rez/Com/5 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

6. le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 6**', lot dénommé **Rez/Com/6**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec une petite réserve et un WC ainsi qu'une cave en sous-sol (avec accès par un trappe), d'une superficie approximative (hors cave) de 47 mètres carrés.
A ce lot Rez/Com/6 sont rattachées neuf unités dans les parties communes de l'immeuble (9/100^{èmes}).

➤ **Au premier étage:** deux appartements, étant :

7. le lot indiqué repris sur le plan '**appartement existant**', étant l'appartement arrière par rapport à la rue Albert I^{er}, dénommé **App/1/1**, destiné au logement ou à un usage professionnel, comprenant un grand et profond hall d'entrée au rez de chaussée et au premier étage l'appartement proprement dit d'une superficie approximative de 130 mètres carrés comprenant hall, WC séparé, living, cuisine, salle de bains et deux chambres à coucher.

A ce lot sont rattachées vingt-six unités dans les parties communes de l'immeuble (26/100^{èmes}).

8. le lot indiqué repris sur le plan '**appartement à créer**', étant l'appartement avant par rapport à la rue Albert I^{er}, dénommé **App/1/2**, destiné au logement ou à un usage professionnel, comprenant un hall d'entrée au rez de chaussée et au premier étage l'appartement proprement dit d'une superficie approximative (terrasse comprise) de 135 mètres carrés, comprenant hall, vestiaire, séjour, cuisine avec grande terrasse à usage exclusif, hall de nuit, buanderie, WC, salle de bains et deux chambres.

A ce lot sont rattachées vingt-sept unités dans les parties communes de l'immeuble (27/100^{èmes}).

Origines de propriété :

A l'origine le bien objet des présentes est sous plus grande contenance

[REDACTED]
pour en avoir acquis la nue-propriété de [REDACTED]

Huy, le vingt avril mil neuf cent soixante trois, transcrit au bureau des Hypothèques à Huy, le vingt-neuf avril suivant, volume 5485 numéro 12. Quant à l'usufruit, il était exercé par [REDACTED] son décès, survenu le dix juin mil neuf cent soixante six, a mis fin à cet usufruit.

[REDACTED] est décédée le vingt et un mars deux mille cinq, Sa succession a été dévolue à l'époux survivant [REDACTED], comparant.

Aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires soussignés en date du 16 septembre 2009, transcrit au bureau des Hypothèques à Huy, Monsieur [REDACTED] a vendu une partie du bien comprenant les lots privatifs décrits dans leur état futur ci-avant, soit les lots REZ/COM/3, REZ/COM/4, REZ/COM/5, REZ/COM/6 et APP/1/2.

Ces lots privatifs REZ/COM/3, REZ/COM/4, REZ/COM/5, REZ/COM/6 et APP/1/2, appartiennent donc déjà à [REDACTED] et [REDACTED] chacun à concurrence d'une moitié en pleine propriété ; ils feront l'objet du partage ci-dessous (à l'exception du lot APP/1/2 qui restera en indivision).

Les lots privatifs REZ/COM/1, REZ/COM/2, propriétés avant ce jour de Monsieur [REDACTED], fera l'objet de la vente ci-dessous, ce dernier restant seul plein propriétaire du lot privatif APP/1/1.

Article 3 : ELEMENTS DES LOTS QUI FONT L'OBJET D'UN DROIT DE PROPRIETE EXCLUSIF

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur et à l'extérieur de ceux-ci tels que boîte aux lettres, sonnerie, cave privative (chacune de celles-ci étant désignée sur le plan annexé par une lettre ou un chiffre correspondant au lot auquel elle est rattachée).

Article 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES LOTS PRIVATIFS

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

Ils doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Le propriétaire du rez-de-chaussée ne peut apposer qu'une seule enseigne sur la façade ; il veillera à ce qu'elle ne dépasse pas la limite supérieure de son lot privatif. Il peut apposer en outre une enseigne lumineuse derrière la vitrine de son magasin.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

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

Les appartements sont principalement destinés à l'habitation ; aucun



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]

commerce ne peut y être exploité ; une activité professionnelle (bureau(x)) peut y être exercée.

Article 5 : PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Conformément à l'article 577-2, §9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires des lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-après, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2, §9 du Code civil.

Article 6 : ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES

Sont communes à tous les propriétaires, le terrain pour sa partie bâtie (la partie non bâtie étant une partie privative du lot REZ/COM/1), les fondations et les gros murs, les sous-sol sauf les caves privatives, la toiture, les gros œuvre de la terrasse du premier étage mais non leur recouvrement ni les balustrades, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, la façade, le hall d'entrée de l'appartement avant (lot 'APP/1/2') dans lequel les compteurs seront installés, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

Les comparants font remarquer que :

1. un seul compteur d'eau desservira tous les lots privatifs. Ce compteur se trouve dans l'immeuble voisin, cadastré sous le numéro 76, rue Albet I^{er}, et ce suivant servitude rappelée ci-dessus. La consommation d'eau de chaque lot privatif sera calculée suivant un décompte à placer dans chaque lot privatif.
2. chaque lot privatif sera desservi par un compteur d'électricité propre.
3. tous les lots privatifs disposeront d'un chauffage central séparé (en principe à l'électricité) ; il est fait remarquer que le lot privatif APP/1/1 dispose d'un chauffage central au mazout, la citerne se trouvant enterrée sous la terrasse appartenant au lot privatif REZ/COM/1, citerne que pourra subsister à titre de servitude réelle perpétuelle et gratuite.

Article 7 : CHARGES COMMUNES

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes ; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune ; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Les comparants souhaitent cependant que ces charges soient supportées par chacun des lots privatifs en fonction de l'utilité qu'auront ces charges pour le lot privatif en question. En effet, la configuration des lieux fait que les lots Rez/Com/1, Rez/Com/2 et App/1/1 font l'objet du bloc de gauche, alors que les autres lots privatifs font partie du bloc de droite. Ainsi, à titre d'exemple, les

frais de réparation du toit (ou du gros-œuvre, etc) du bloc de droite ne seront pas supportés par les lots privatifs du bloc de gauche et vice versa.

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

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

Article 8 : POLICES D'ASSURANCE

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc...) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

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

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

Article 9 : GESTION DES PARTIES COMMUNES

1. L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.
2. En tenant compte des charges supportés par chaque lot privatif, comme dit ci-dessus, chaque propriétaire versera une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires ; ils décideront à la majorité absolue de cette provision ainsi que de toutes autres dépenses relatives à une partie commune (remplacement ou entretien du toit par exemple).
3. Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2, §6 du Code civil.

VENTE

comme dit est, partie qualifiée ci-après de "le vendeur" ; comparant dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Lequel a, par les présentes déclaré **vendre** sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques,

à Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], partie ici présente et acceptant le bien ci-après désigné, chacun pour une moitié indivise en pleine propriété, et avec solidarité entre eux, qualifiée ci-après de "l'acquéreur"; comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte d'identité.

Le bien ci-après désigné :

Ville de HANNUT, première division, ex HANNUT :

Dans un immeuble à appartements multiples sans personnalité juridique, sis rue Albert I^{er}, 74, cadastré section B numéro 719/R pour une contenance de 352 mètres carrés, les lots privatifs ci-avant décrits, situés au rez-de-chaussée, étant :

- le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 1**', lot dénommé **Rez/Com/1**, destiné à une exploitation commerciale (actuellement Horeca) ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC d'une superficie approximative de 40 mètres carrés ainsi qu'une terrasse extérieure privée d'approximativement 25 mètres carrés (délimitée notamment par un claustrat à réaliser pour séparer le passage menant à l'appartement existant). A ce lot Rez/Com/1 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).
- le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 2**', lot dénommé **Rez/Com/2**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 32 mètres carrés. A ce lot Rez/Com/2 sont rattachées six unités dans les parties communes de l'immeuble (6/100^{èmes}).

Tels que ces lots sont régis par le règlement de division dont question ci-avant.

Ce bien est dénommé ci-après et dans la présente convention par les termes « **le Bien** ».

PRELIMINAIRES – CAPACITE DES PARTIES

Il est précisé expressément et préalablement ce qui suit :

1. Le vendeur déclare être seul propriétaire du bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer librement, notamment n'avoir pas consenti un mandat hypothécaire sur ce bien.
2. Il garantit que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ou d'aucun droit de réméré.
3. Le vendeur garantit également qu'il n'existe aucun litige avec quiconque ni procédure judiciaire en cours relatifs au bien.

- 4. Tant le vendeur que l'acquéreur aux présentes déclarent ne faire l'objet d'aucune procédure de règlement collectif de dettes, de concordat ou de faillite ;
- 5. Les titres des différents articles de la présente convention, ne sont mentionnés qu'afin de faciliter la lecture de la convention ou de se référer plus facilement à certaines parties de celle-ci. Ils ne font pas partie de la convention en tant que telle et ne définissent pas, ni limitent, ni décrivent la portée ou le contenu de l'article auxquels ils se rapportent. La portée ou le contenu d'un article ne limite ni décrit la portée ou le contenu d'un autre article, sauf si cela est expressément stipulé.
- 6. Les parties déclarent vouloir expressément que, dans le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

PROPRIÉTÉ & JOUISSANCE

~~Le vendeur déclare être propriétaire du bien et jouir des pouvoirs requis pour~~
en disposer librement sans autre consentement que le sien.

Le bien est occupé par le vendeur.

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien à compter ce jour.

TRANSFERT DES RISQUES

Les parties conviennent que les risques afférents au bien ne sont transférés à l'acquéreur que ce jour.

Les vendeur et acquéreurs prendront toute disposition utile pour s'assurer ensemble tout l'immeuble contre les risques d'incendie ou autres, comme il est indiqué ci-dessus dans le règlement de division.

GARANTIE & ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, et **sans** garantie de l'état des bâtiments, vices de constructions apparents ou non apparents, vétusté, vices du sol ou du sous-sol, et développement de façade à la voie publique. L'acquéreur a visité le bien et accepte expressément de le prendre dans l'état où il se trouve; la superficie indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins qui pourrait être découvert, même s'il dépassait le vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Sans préjudice de ce qui est stipulé ci-avant, les parties conviennent et le vendeur déclare porter à la connaissance de l'acquéreur ce qui suit :

1. Les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par incorporation (tels que cuisine équipée, salle de bains meublées et équipées, carrelages, alarme, citerne à mazout, etc.) font partie du bien prédécrit et sont donc compris dans la vente.
2. Aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien, le vendeur n'ayant personnellement conféré aucun bail concernant des panneaux publicitaires ; à sa connaissance, il n'en existe aucun.

PRIX ET QUITTANCE La présente vente est en outre consentie et conclue pour et moyennant le prix de septante-cinq mille euros (75.000,00 €) sur lequel

destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 43 mètres carrés.

A ce lot Rez/Com/3 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

- le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 5**', lot dénommé **Rez/Com/5**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 43 mètres carrés.

A ce lot Rez/Com/5 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

Tels que ces lots sont régis par le règlement de division dont question ci-avant.

– Deuxième lot attribué à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] –

Ville de HANNUT, première division, ex HANNUT :

Dans un immeuble à appartements multiples sans personnalité juridique, sis rue Albert I^{er}, 74, cadastré section B numéro 719/R pour une contenance de 352 mètres carrés, les lots privatifs ci-avant décrits, situés au rez-de-chaussée, étant :

- le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 4**', lot dénommé **Rez/Com/4**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec un WC et réserve, d'une superficie approximative de 43 mètres carrés.

A ce lot Rez/Com/4 sont rattachées huit unités dans les parties communes de l'immeuble (8/100^{èmes}).

- le lot indiqué repris sur le plan '**commerce 6**', lot dénommé **Rez/Com/6**, destiné à une exploitation commerciale ou un usage professionnel, comprenant le local proprement dit avec une petite réserve et un WC ainsi qu'une cave en sous-sol (avec accès par un trappe), d'une superficie approximative (hors cave) de 47 mètres carrés.

A ce lot Rez/Com/6 sont rattachées neuf unités dans les parties communes de l'immeuble (9/100^{èmes}).

Tels que ces lots sont régis par le règlement de division dont question ci-avant.

JOUISSANCE.

Chacun des copartageants est déclaré seul propriétaire du lot lui attribué à compter de ce jour et en aura la jouissance par la libre disposition et la possession réelle

ACCEPTATIONS - ABANDONNEMENTS

Les copartageants déclarent expressément accepter les attributions leur faites ci-dessus. Ils déclarent également renoncer à leurs droits et faire

tous abandonnements nécessaires dans le cadre du présent partage.

CLAUSES ET CONDITIONS DU PARTAGE.

Le présent partage est fait aux clauses et conditions suivantes, à l'entière exécution desquelles les parties déclarent se soumettre, savoir :

1. Chaque co-partageant, attributaire d'un lot, prendra l'immeuble lui attribué dans l'état où il se trouve. Il sera sans recours contre les autres copartageants en raison des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien partagé, comme aussi en raison de l'état des bâtiments ou des différences qui pourraient exister entre les contenances réelles et celles exprimées.
2. A dater de leur entrée en jouissance, les attributaires continueront les contrats d'assurances se rapportant aux biens leur attribué et en paieront les primes dès la prochaine échéance. Ils feront eux-mêmes tous avenants nécessaires de mutation.
3. Le co-partageant acquittera les impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels le bien lui attribué est ou pourrait être assujetti, et ce, à dater de son entrée en jouissance.

ABSENCE DE SOULTE.

Les deux lots étant d'égale valeur, les parties conviennent expressément qu'il n'y aura pas de soulte à payer.

EVALUATION PRO FISCO.

Pour baser la perception des droits d'enregistrement, la valeur vénale de la masse des biens partagés est évaluée à la somme de cinquante mille euros (50.000,00 €).

CONDITIONS GENERALES COMMUNES

SERVITUDE OU CONDITIONS SPÉCIALES

Les biens sont vendus et cédés avec toutes les servitudes actives ou passives pouvant les avantager ou les grever. A ce sujet, chacun des comparants déclare qu'il n'a conféré aucune servitude relative au bien, qu'à sa connaissance *il n'en existe pas*, sauf ce qui est repris ci-dessus dans le règlement de division.

Au cas où, nonobstant cette garantie, une servitude ou une condition spéciale existant lors de l'acquisition venait à être découverte, l'acquéreur pourrait exiger du vendeur tout dommages-et-intérêts nécessaire à couvrir l'intégralité du préjudice subi.

SUBROGATION

Par la présente vente, chacun des comparants *transmet*, quoique sans garantie, aux autres, tous titres, droits et actions, contre tous tiers pouvant lui

appartenir au titre d'accessoires du bien, et notamment du chefs d'exploitations, dégâts immobiliers, privations de jouissance, "garanties décennales" éventuelles ou de tout autre chef, chacun d'eux déclarant ne rien se réserver à ce sujet.

URBANISME

Par courrier recommandé, le Notaire instrumentant demandera au service 'Urbanisme et Aménagement du Territoire' de la commune du bien, les renseignements urbanistiques notariaux. Une copie de ces renseignements, dûment expliquées par le notaire soussigné, a été remise à chacun des comparants, ce qu'il reconnaît expressément.

Relativement au bien objet des présentes, chacun des comparants déclare :

- que le bien est repris au plan de secteur au plan de secteur de Huy Waremme **en zone d'habitat** ; au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 15 juin 1995 **en zone d'habitat** et à la carte des aires différenciées approuvée par le Gouvernement wallon du 15 septembre 1995 **en aire urbaine de bâti continu**, RCU 1 ;
- ~~➤ que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la Ville de Hannut, en date du 22 janvier 2010, pour la transformation d'un bâtiment existant en 4 commerces, un logement et la transformation d'un bistrot en 2 commerces ;~~
- que le bien objet des présentes :
 - ✓ N'est ni classé, ni visé par une procédure de **classement** ouverte depuis moins d'une année ;
 - ✓ N'est pas inscrit sur une liste de **sauvegarde** ;
 - ✓ N'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code wallon ;
 - ✓ N'est pas soumis au droit de **préemption** visé aux articles 175 et suivants du Code wallon ;
 - ✓ N'a pas fait et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'**expropriation** ;
 - ✓ N'est pas concerné par une législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
 - ✓ Ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'**inondation** par débordement de cours d'eau ;
 - ✓ N'est pas repris dans le périmètre d'un **remembrement** légal ;
 - ✓ Ne fait pas l'objet d'un **permis d'environnement**, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Enfin, le bien prédécrit provenant de la division d'un bien plus grand sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis de lotir, le notaire instrumentant a communiqué en date du 20 novembre 2009 au Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Hannut et au fonctionnaire-délégué de la Région wallonne :

- le plan de division
- ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots après division, à savoir que :
 - le bien prédécrit sera transformé en 6 commerces et un logement, ce que confirme expressément l'acquéreur aux présentes.

La commune de HANNUT et le Ministère de la Région Wallonne, n'ont donné aucune suite à la dite notification, le délai légal étant expiré ce dernier est donc forclos pour l'exercice de son droit d'objection à la division projetée.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues sur <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>.

En outre, il est rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1, et le cas échéant, à l'article 84 §2 dudit Code wallon, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ; l'attention des parties est spécialement attirée sur la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour diviser un immeuble d'habitation en logements multiples ou collectifs, l'acquéreur étant tenu par cette obligation au même titre que le vendeur pour autant que cette division soit postérieure au vingt-quatre avril mil neuf cent nonante-quatre ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et de lotir ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme (ou d'un permis de lotir) ne dispense pas de demander de d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- l'article 137 du Code wallon 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 ;
- prochainement, toute mutation au sens de l'article 85 du Code wallon devra être accompagné de la délivrance d'un certificat sur la performance énergétique du bâtiment cédé, tandis que, sauf exceptions, devront être intégrées dans les bâtiments neufs ou, lors de certaines transformations de catégories de bâtiments déterminés, des exigences en matière de P.E.B. – mesurées et traduites dans un indicateur P.E.B. – dont la méconnaissance est assortie de sanctions financières administratives (art. 237/1, 5° CWATUPE – décret wallon 18/04/2007).

Chacun des comparants déclare enfin avoir porté à la connaissance des autres tout élément, information ou renseignement quelconques, urbanistiques ou autres, qui seraient relatifs au bien prédécrit, et s'engage à fournir au bénéficiaire ceux qui pourraient lui être notifiés postérieurement à ce jour.

ENVIRONNEMENT

Tenant compte de l'historique des activités menées sur le site et du zonage applicable au bien objet des présentes, les parties déclarent que le notaire rédacteur des présentes a attiré leur attention sur décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, ci-après « **décret-sols** » et plus spécialement :

- sur l'obligation d'investigation et le cas échéant, l'obligation d'assainissement qui pèsent sur les propriétaires ou titulaires de droits réels ;
- sur la présomption de connaissance qui s'impose à eux depuis le premier janvier deux mil trois quant à l'état de pollution de leur sol si l'acquisition s'est faite par voie successorale ;
- sur la faculté dont dispose tout cédant au sens de l'article 85 du CWATUP de déclencher d'initiative une procédure d'investigation, débouchant le cas échéant sur un assainissement du site, aux conditions visées au décret-sols ;

- et plus généralement dans ce contexte, sur l'opportunité manifeste de disposer d'informations aussi précises que possible relatives à l'état du sol préalablement à la formation du contrat et notamment, à toute prise de possession effective, notamment par la consultation de l'inventaire des « terrains à risque », régi par le décret-sols.

Doivent être mentionnées aux présentes les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée par ledit décret-sols. Cette mention ne peut cependant pas recevoir ici d'application effective dans la mesure où ladite banque de données n'est à ce jour ni créée ni – a fortiori – opérationnelle.

Relativement à la qualité du sous-sol, chacun des comparants déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet d'aucune pollution, récente ou plus ancienne ;
- qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien objet des présentes aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure à la date de ce jour ;
- que rien ne s'oppose à ce que le bien soit affecté à l'usage d'habitation et de commerce, sans lequel l'acquéreur n'aurait pas contracté.

Chacun des comparants déclare que l'affectation préexistante, savoir l'affectation principalement à l'usage d'habitation et de commerce, devrait lui permettre de satisfaire à la finalité recherchée, ce que les autres reconnaissent. Chacun des comparants déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose à ce que le bien vendu soit affecté à l'usage d'habitation, sans lequel les autres n'aurait pas contracté.

La prise de possession des lieux par chacun des comparants entraînera déchéance entière et définitive pour tout dommage dû à la pollution du sol vis-à-vis de l'autre partie de bonne foi ; chacun des comparants fera alors son affaire personnelle de l'assainissement du sol, à l'entière décharge du propriétaire. La présente stipulation est un arrangement particulier pris entre les parties aux présentes, arrangement qui, à ce titre, ne saurait être opposable aux autorités administratives.

LOGEMENT – SECURITE – PRIMES

Il est donné connaissance à toutes les parties aux présentes des dispositions légales suivantes relatives à :

1. **Dossier d'intervention ultérieure (« D.I.U. »)** (A.R. du 25 janvier 2001) : obligation pour le propriétaire de réaliser un dossier d'intervention ultérieure contenant « les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage ». Spécialement interpellé à ce sujet, chacun des comparants déclare expressément qu'il n'existe pas à ce jour de dossier d'intervention ultérieure à transmettre aux autres comparants.
2. **Installations électriques** (Règlement général sur les installations électriques du 10 mai 1981) : Chacun des comparants déclare que les lots privatifs faisant l'objet des présentes ne sont pas des « unités d'habitation ».
3. **Détecteur d'incendie** (art. 4bis du Code wallon du logement) : obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif de détecteur d'incendie (un détecteur par niveau de vie, par surface de 30 m² et une centrale à partir de 4 détecteurs).
4. **Permis de location** (art. 9 à 13bis du Code wallon du logement) : obligation

d'obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins un permis de location préalable pour les logements collectifs, les petits logements (inférieurs à 28 m²) et le(s) kot(s) d'étudiant.

5. **Contrôle des citernes à hydrocarbure** (A.G.W. du 17 juillet 2003) : installation pour les citerne d'une capacité de stockage supérieure ou égale à trois mille litre, d'un système antidébordement et pour les citernes souterraines, l'obligation d'effectuer un test d'étanchéité ; l'attestation d'étanchéité doit être remise à l'acquéreur (brochure éditée par la région wallonne disponible sur <http://mrw.wallonie.be/dqrne/publi/dpa/mazout.pdf>).
6. **Egouts** (A.G.W. du 15 octobre 1998) : obligation de raccordement aux égouts des habitations situées le long d'une voirie équipée d'égouts.
7. **Distributions d'eau** (art 270bis-5 du Code de l'eau en région wallonne) : obligation des vendeur et acquéreur, en cas de changement d'abonné, d'informer dans les huit jours de l'acte le distributeur et de communiquer le ou les index. A défaut, les parties sont tenues solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index.
8. **Primes** : chacun des comparants déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet, et reconnaît avoir été informé avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime(s) doivent intervenir préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur quant à lui, déclare ne pas avoir bénéficié d'aide régionale (prime) remboursable ne cas de vente du bien objet de la prime.

Les parties sont à l'instant invitées à demander de plus amples explications sur ces points importants. Ces législations sont reprises in extenso au Moniteur belge (<http://www.ejustice.just.fgov.be>) et sont commentées sur les sites fédéraux et régionaux (notamment à la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du logement et du patrimoine : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP> ou à la direction générale de l'Energie, Division Infrastructure, North Gate III, boulevard du Roi Albert II, 16, 1000 Bruxelles : http://economie.fgov.be/energy/electricity/electricity_fr_001.htm).

FRAIS

Messieurs BETTONVILLE et MUSIN supporteront comme de droit les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que de leur suite.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription hypothécaire d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DISPOSITIONS LEGALES

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné au moment de la comparution, lecture des textes légaux suivants :

1. Le premier alinéa de l'article 203 de l'Arrêté Royal du 30 novembre 1939, contenant le Code des droits d'enregistrement, stipulant textuellement qu' »en cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».
2. Les articles 62 §2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, relatifs

respectivement à l'obligation pour le propriétaire d'un bien susceptible d'hypothèque de déclarer au notaire chargé de dresser l'acte d'aliénation ou d'affectation hypothécaire de ce bien, s'il a la qualité d'assujetti, et aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce code. Expressément averti des conséquences de sa déclaration, Monsieur BRAHAM nous a déclaré ne pas être assujetti au régime de la Taxe sur la Valeur ajoutée et ne pas avoir cédé de bâtiment avec application de cette taxe dans les cinq dernières années.

- 3. Les dispositions des articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement, relatives à la possibilité de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement. Expressément averti de ces dispositions chacun de Messieurs BETTONVILLE et MUSIN a déclaré ne pas être en mesure de bénéficier de cette réduction des droits.
- 4. Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par le Notaire Pierre DELMOTTE soussigné.

DISPOSITIONS FINALES

- 1. ~~Les Notaires soussignés certifient l'exactitude de l'état-civil des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.~~
- 2. Les comparants et intervenants éventuels, aux présentes autorisent expressément les Notaires soussignés à renseigner leur numéro au 'Registre national'.
- 3. Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif.
- 4. Les comparants Nous déclarent estimer qu'il n'y a aucun intérêt manifestement opposé entre eux, considérant pour le surplus les clauses reprises dans le présent acte comme équitables.

DONT ACTE

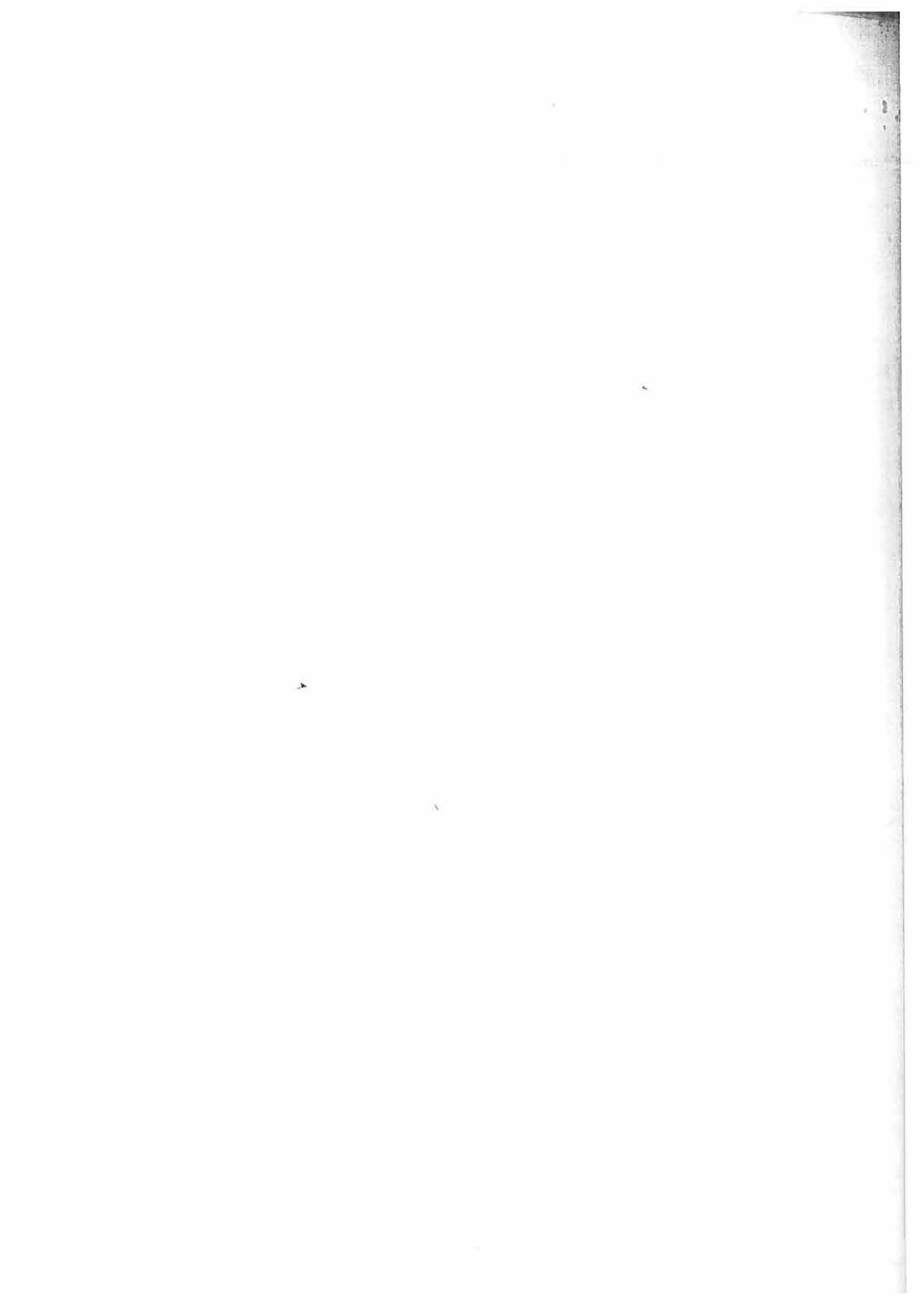
Fait et passé à Liège-Rocourt, en l'étude, date que dessus.
Les parties ont déclaré avoir pris connaissance du projet de l'acte dans un délai suffisant et, de leur accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.
Ensuite, les comparants ont signé avec Nous, Notaires.

B
TH.
A
→

~~M. Braham~~ ~~M. Musin~~

~~Notaire~~

Enregistré à LIEGE, € 19
Vol. 172 Fol. 37
Reçu: M. E. C. J.
L'Inspecteur principal,
Clouffe
renvois
Huit euros
(98756)



écoulement des eaux de pluie

stabilité après démontage.

Clôture RE 74 à l'extérieur

Porte RE 112 H
+ RAPPEL
à l'extérieur de l'ouvrage

CHAUDIÈRE +
BOILER AU
DASSUS

HALL APPARTEMENT EXISTANT

POUR DE CHAUFFAGE
à cet endroit

porte à remplacer
RESERVE

COMMERCE 1 - HORECA

COMMERCE 2 *de menuiserie*
230 *Menuiserie*

Supprimer

PROSSION LINDERENS
Architectes

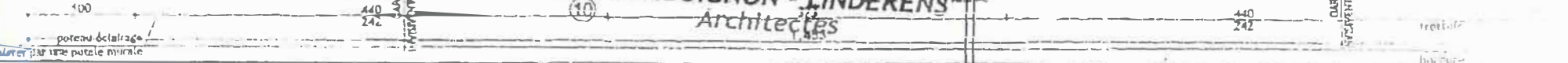
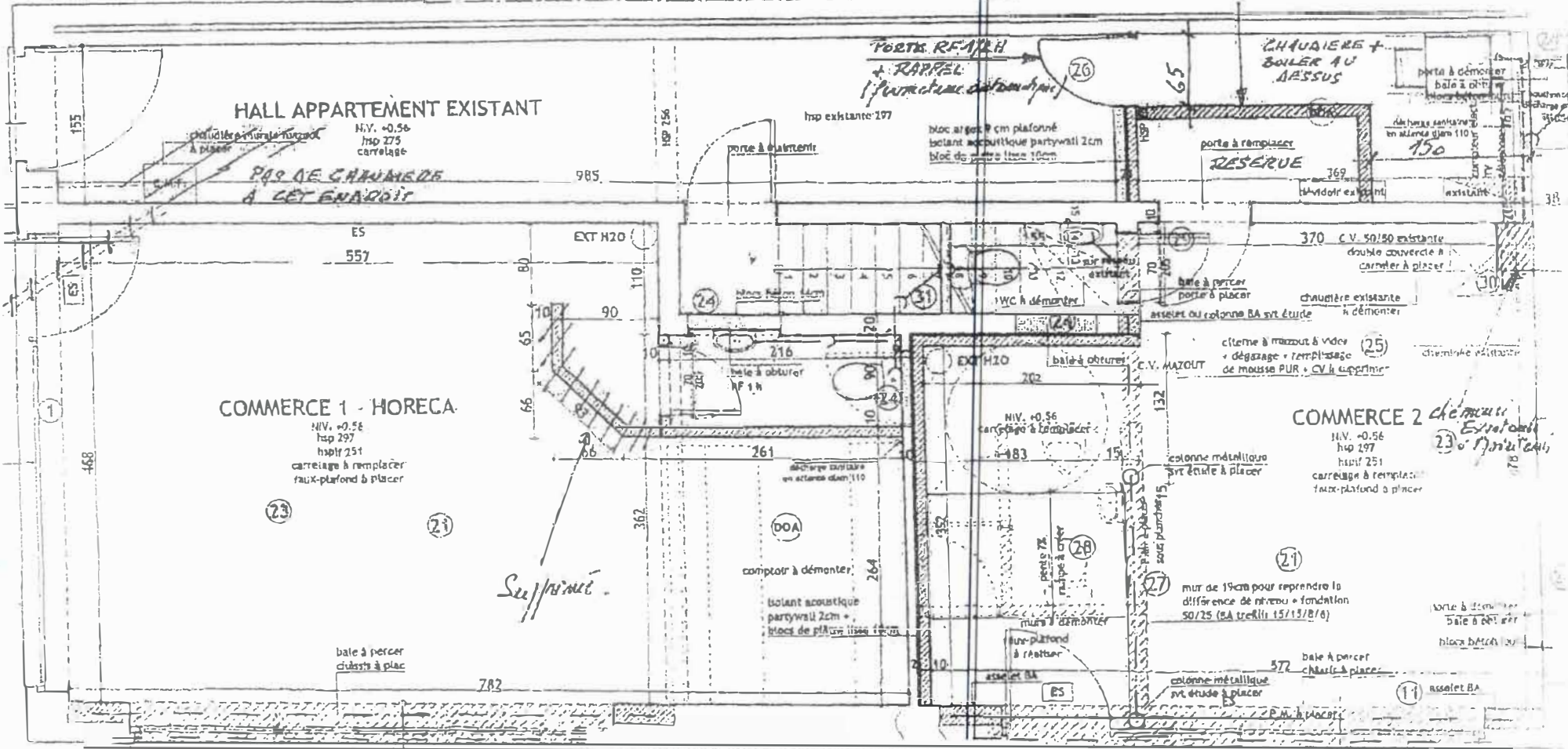
Rue de la Conserverie
4/1 4250 GEER
Tél.: 019/32.33.54
GSM B.: 0475/46.97.48
GSM L.: 0472/83.09.28

REZ.



Portes

1-7



22