

53652

50 x657

NEP

Dossier : CD - 2013/16341 - 17011

Transcription : Namur - 45-T- 26/08/2013 - 10186.

**ACTE DE BASE – REGLEMENT GENERAL DE
COPROPRIETE**

L'an deux mille treize.

Le vingt-deux août.

A Bouge, en l'étude.

Devant Nous, Maître Thibaut de PAUL de
BARCHIFONTAINE, Notaire associé à Namur, et Maître Damien
LE CLERCQ, Notaire à Namur, le premier cité tenant minute.



ONT COMPARU :

Monsieur [REDACTED], né à Liège, le premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre (NN : [REDACTED]), et son épouse, Madame [REDACTED]
[REDACTED], née à Namur, le vingt-cinq octobre mil neuf cent septante-neuf (NN : [REDACTED]), demeurant et domiciliés ensemble à [REDACTED]

Epoux mariés sous le régime de la communauté aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Michel d'HARVENG, associé à Thon-Samson, le dix-sept mai deux mille cinq, régime non modifié à ce jour, tel qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés "le comparant".

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE - URBANISME - DIVISION

Le comparant est propriétaire du bien immobilier suivant :

Ville d'Andenne – cinquième division/THON

(numéro de l'article : [REDACTED])

Une maison de commerce et de rapport sur et avec terrain, d'en ensemble sis [REDACTED] cadastrée selon titre section A, numéros [REDACTED] (alors respectivement en

nature de maison de commerce, maison d'habitation, remise et jardin) et selon extrait cadastral récent section [REDACTED] numéro [REDACTED] pour une superficie de cinq ares cinquante-cinq centiares (5a 55ca)

Revenu cadastral : trois mille cinq cent cinquante-six euros (3.556 EUR)

Joignants : le Domaine de la Ville d'Andenne, ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Le bien précédent appartient aux époux [REDACTED] comme suit :

1) pour ce qui concerne la parcelle cadastrée anciennement section A [REDACTED] pour l'avoir acquis de Madame [REDACTED], née à Koekelare, le vingt-sept décembre mil neuf cent vingt et un, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel d'HARVENG, précité, en date du neuf septembre deux mille cinq, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le vingt-six octobre deux mille cinq sous la référence [REDACTED].
A l'origine, le bien précédent appartenait à Madame [REDACTED] prénommée, et son époux, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né à [REDACTED] le huit août mil neuf cent vingt-trois, pour l'avoir acquis il y plus de trente ans à compter des présentes.

Monsieur [REDACTED] prénommé, est décédé le premier septembre deux mille cinq, laissant recueillir sa succession par son épouse prénommée en vertu des dispositions de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Ignace MUYLLE, ayant résidé à Middelkerke, en date du dix-huit mars mil neuf cent quarante-neuf.

2) pour ce qui concerne les parcelles cadastrées anciennement section A [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] pour l'avoir acquis Monsieur [REDACTED] notaire honoraire, né à Thon-Samson, le premier novembre mil neuf cent trente-quatre, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Georges LAISSE, ayant résidé à Noville-les-Bois, substituant son frère, le [REDACTED] précité, également empêché, en date du trois mars deux mille six, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le vingt-trois mars deux mille six sous la référence [REDACTED].

A l'origine, le bien précédent appartenait à Monsieur [REDACTED] prénommé, comme suit :

- partie (parcelle [REDACTED]), tant pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur [REDACTED], décédé le six mars mil neuf cent nonante-neuf, que pour avoir repris les droits de ses coïndivisiaires, savoir [REDACTED]
[REDACTED] 2) [REDACTED] 3) [REDACTED] 4) [REDACTED] Madame [REDACTED] (veuve de Monsieur [REDACTED])
Madame [REDACTED], et Monsieur [REDACTED], aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc LEDOUX, ayant

résidé à Tamines, en date du sept août deux mille, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le vingt-et-un août suivant, volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

Monsieur [REDACTED], prénommé, était propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis, avec d'autres, depuis plus de trente ans à compter des présentes.

- partie (parcelles [REDACTED] et [REDACTED], pour l'avoir acquis à titre d'accessoires de biens propres de MM. [REDACTED] et 2) [REDACTED], aux termes d'un acte reçu par le Notaire Georges LAISSE, précité, substituant son confrère, Maître [REDACTED], précité, légalement empêché, en date du onze mars deux mille quatre, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le huit avril suivant, sous la référence [REDACTED]

URBANISME

Le notaire soussigné a interrogé en date du huit juillet deux mille treize la Ville d'Andenne au sujet du statut urbanistique du bien.

En date du premier août deux mille treize, ladite Administration a répondu notamment ce qui suit :

« Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
 2. est situé à proximité du site carrier « Mâle Plume » pour lequel un projet d'exploitation a été envisagé et contesté tant par la Ville d'Andenne que par l'Association « Non à Mâle Plume ».
 3. est situé dans le périmètre du règlement général sur les bâties en site rural.
 4. Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 23 juillet 2007 pour la création de deux logements.
 5. Le bien sera soumis à la réglementation relative à la certification PEB, entrée en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2011 ainsi qu'à la réglementation PEB relative aux baux à loyer en matière de location.
 6. Le parlement wallon, en date du 8 février 2012, a adopté un décret assurant une nouvelle définition du « noyau d'habitat ». Le Collège communal, le 24 octobre 2011, a transmis un courrier aux membres du Gouvernement concernés, en considérant que tous les terrains à bâtir au Plan de secteur constituaient les noyaux d'habitat de la Ville d'Andenne. La décision de définir le noyau d'habitat de la Ville d'Andenne ne relève pas de la compétence communale, mais de celle du Gouvernement wallon, sous réserve du ou des recours éventuels qui seraient introduits par la Ville.
- Le Conseil communal, en sa séance du 18 mai 2012, a décidé d'introduire un recours devant la Cour constitutionnelle pour demander l'annulation du décret coté par le Parlement wallon dès lors que la décision du Parlement wallon, à l'initiative des Ministres



Andenne [Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

HENRY et NOLLET, pourrait avoir pour conséquence dramatique de dévaluer le patrimoine des propriétaires de maisons existantes ou de terrains à bâtir non bâties situés en dehors des noyaux d'habitat.

7. La présente information a valeur informative ne liant aucunement l'autorité appelée, le cas échéant, à statuer sur une demande de permis ultérieure. Elle est délivrée sous toute réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où une demande de permis de bâtir ou de lotir serait introduite et ne préjuge pas du caractère bâtissable ou non de la parcelle dont objet. Le demandeur est invité à cet égard à solliciter conformément à l'article 150 bis § 1^{er} du CWATUPE la délivrance d'un certificat d'urbanisme n°1. »

CONDITIONS PARTICULIERES

1) Le comparant déclare que l'acte reçu par le Notaire Michel d'HARVENG, précité, le neuf septembre deux mille cinq, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

"L'acte reçu par le Notaire Louis d'Harveng, à Thon Samson, en date du quinze mars mil neuf cent cinquante-cinq , portant vente par Monsieur et Madame [REDACTED] à Monsieur et Madame [REDACTED] du bien sub 1, dont question à l'origine de propriété qui précède, rappelle une clause reprise dans une acte reçu par le Notaire Louis Marsigny à Thon-Samson en date du six mai mil neuf cent dix-huit, ici textuellement reproduite : La bande de terrain de vingt-quatre mètres carrés réservée ici par Monsieur [REDACTED] est destinée à la construction d'une sacristie à la Chapelle de Samson. Il est entendu que pour permettre cette construction le vendeur pourra prendre les vingt quatre mètres carrés réservés par lui sur une profondeur moindre de douze mètres, mais sur une largeur ne pouvant dépasser deux mètres cinquante centimètres."

2) Le comparant déclare que l'acte reçu par le Notaire Georges LAISSE, précité, substituant son confrère, le Notaire Michel d'HARVENG, précité, le trois mars deux mille six, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

« L'acte reçu par le Notaire Jean-Luc LEDOUX à Tamines en date du sept août deux mille portant cession de droits indivis des biens sub 1 et 3 au profit du vendeur, dont plus amplement question à l'origine de propriété qui précède, reprend les clauses ci-après textuellement reproduites comme suit, les mentions entre parenthèses étant reprises pour une meilleure compréhension du texte :

Le titre de propriété, étant l'acte reçu par le Notaire Paul Jamouille à Fleurus, le trois mars mil neuf cent cinquante-six, renseigne encore, concernant la maison d'habitation, que « n'est pas compris

dans la présente vente le corridor avec porte d'accès vers la cour, situé le long de la route de Thon, car dans l'acte de vente par les époux [REDACTED] à Monsieur et Madame [REDACTED] et reçu par le ministère de Maître [REDACTED] notaire à Thon Samson le quinze mars mil neuf cent cinquante-cinq, il est stipulé que ce corridor, englobé dans la maison présentement vendue, a été par Monsieur et Madame [REDACTED] vendu avec la maison voisine à Monsieur et Madame [REDACTED] (propriété des acquéreurs) »

De même, le titre de propriété prévanté renseigne que la parcelle de jardin objet des présentes est délimité et reprise sous le lot 2 au plan dressé par le Géomètre Pirlot de Champion, en date du trente et un janvier mil neuf cent cinquante-trois, lequel plan (...on omet) est resté annexé à l'acte de vente par Monsieur et Madame [REDACTED] Monsieur et Madame [REDACTED], susvantis,... (on omet) ». L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des clauses susrappelées, pour autant que nécessaire les dits biens étant réunis dans la même main à dater des présentes. »

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

Cet exposé fait, le comparant Nous a requis de prendre acte authentiquement de ce qui suit :

CHARTE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessus est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi du 30 juin 1994.

En raison de la nature même dudit immeuble, certaines dispositions de ladite loi s'avèrent manifestement inadéquates. La configuration de l'immeuble n'est pas de nature à poser des problèmes de gestion nécessitant l'application des articles 577-3 à 577-14 du code civil. En conséquence, le comparant décide de se soustraire à l'application des articles 577-3 à 577-14 du code civil.

Par suite du caractère forcé de la copropriété existant entre les lots privatifs dudit immeuble, le comparant décide de soumettre ledit immeuble à l'application de l'article 577-2 du code civil, en ce compris son paragraphe 9.

Cet immeuble se trouve ainsi divisé en fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.



Dans le but d'opérer cette division, le comparant Nous a remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, étant :

- 1) Le permis d'urbanisme délivré par la Ville d'Andenne le vingt-trois juillet deux mille sept ;
- 2) Les plans de l'immeuble (11 plans numérotés de 1 à 11) ;
- 3) Le plan de division de l'immeuble établi par le Géomètre Expert Emmanuel SEHA, à 5100 Namur/Jambes, Rue de l'Orjo, 47, en date du vingt-quatre juillet deux mille treize.

Ces documents demeureront ci-annexés.

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 père de famille consacrée par les articles 692 et suivants 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 conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, 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;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou l'usage des lieux.

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU BIEN ET RÉPARTITION DES QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par les lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et deux juin deux mille dix et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur la base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées «entités» ou «lots privatifs» qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires;

Elles seront divisées en cent/centièmes (100/100èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des entités privées formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire

l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacune de ces entités comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'entité privative (ou lot privatif) proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayant cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayant cause.

Le bien comprend :

A) Parties communes :

Il est ici renvoyé à la description des parties communes reprise ci-après.

B) Parties privatives :

I. LE LOT 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un rez commercial comprenant un magasin, un bureau, des réserves et un garage.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinquante /centièmes (50/100èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

II. LE LOT 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au premier étage et dans les combles : cinq unités d'appartements, tels que ces derniers sont plus amplement décrits aux plans ci-annexés.



b) en copropriété et indivision forcée : les cinquante /centièmes (50/100èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance exclusive : l'espace de manœuvre et de parkings tel que figuré au plan dressé par le Géomètre SEHA, dont question ci-avant.

PARTIES COMMUNES

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage des entités ou lots privatifs.

1. Sol : Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol. Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en dessous de ladite superficie. Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune.

2. Sous-sol non bâti : Le terrain en sous-sol est commun.

3. Gros murs : 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.

4. Murs intérieurs séparant les lots privatifs : Envisageant le cas de mur séparant les lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des lots privatifs qu'il sépare.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif : Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Clôtures : Les grilles, haies et autres clôtures qui entourent la propriété sont communes.

7. Murs (revêtements et enduits) : Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre : Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

9. Cheminées : Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

10. 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 galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun. 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.

11. Façades : La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, avec leurs accessoires.

12. Portes et fenêtres : Les fenêtres et portes qui donnent sur les parties communes sont des éléments communs, à l'exception des portes et fenêtres qui donnent accès aux parties privatives.

13. Canalisations - Raccordements généraux : Les descentes d'eaux pluviales et sterputs, le réseau d'égouts avec sterputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux 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 privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

- eau et électricité : Il est ici indiqué que l'ensemble de l'immeuble est desservi par un compteur d'eau et une série de décompteurs, et que chaque unité locative dispose de son compteur électrique, ainsi qu'un compteur à usage des communs situés dans la réserve du lot 1 et dans le hall d'entrée du lot 2.

14. Chauffage central : Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Il est ici indiqué que le chauffage de l'immeuble et la production d'eau chaude sont alimentés par l'électricité.

15. Puits, citerne et fosses d'aisance : Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

16. Toute alarme ou élément de sécurité installée dans le bâtiment est un élément commun dans la mesure où elle dessert les deux lots privatifs.

17. Cage d'escaliers et escaliers : la cage d'escaliers desservant le lot 2, constitue également une partie commune, dont l'entretien est à charge exclusive du lot 2.

A contrario, les escaliers intérieurs aux divers lots constituent des parties privatives.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque lot comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, garde-corps, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, 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; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières des eaux et de l'électricité, du téléphone, et caetera...

REGLES DE VIE EN COMMUN

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés à la condition de ne pas nuire aux droits de l'autre propriétaire et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de l'autre copropriétaire.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, de sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans le lot privatif voisin, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs;

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

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

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier

des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux communs ou à l'extérieur de l'immeuble. Ils doivent être évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans les lieux communs situés à l'intérieur de l'immeuble.

Les terrasses de l'immeuble devront être maintenues dans un état permanent de propreté. Il est notamment interdit d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ou destiné à l'usage normal d'une terrasse.

Il est interdit de jeter à l'extérieur des mégots de cigarettes, déchets, restes de nourriture, etc...

Les occupants devront veiller au bon entretien de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, en fermer le robinet d'arrêt. Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douches et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque les bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs prévus à cet effet et les occupants doivent veiller à éviter les mauvaises odeurs. Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux communs des objets encombrants tels que notamment meubles, matelas, appareil électroménager hors d'usage, etc...

Il est recommandé aux occupants et à leurs visiteurs de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par l'accord des tous les propriétaires des lots privatifs.

Chaque propriétaire d'un lot privatif où sont situées des installations communes (alarme, chaudière, citerne, compteurs, canalisations,...) devra en laisser en tout temps l'accès libre pour les relevés, les travaux d'entretien et de réparation.

DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage commercial pour le lot 1, et à usage d'habitation pour le lot 2, non exclusive dans ce dernier lot d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans

préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

CHARGES

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes à concurrence de ses consommations respectives, sauf convention contraire.

Dans le cas où un propriétaire d'un lot ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Les propriétaires s'entendront ensemble pour souscrire une police d'assurance couvant l'immeuble et ses parties communes mais pourront en outre s'assurer librement en ce qui concerne leurs parties privatives.

LITIGES

Par suite du caractère étroit des liens régissant les rapports entre copropriétaires et de la nécessité de maintenir une harmonie d'entente au sein de l'immeuble, les propriétaires des entités privatives conviennent de soumettre les litiges survenant entre eux à un expert désigné de commun accord, sans préjudice en cas de désaccord sur cette désignation de requérir cette dernière auprès du juge compétent.

La compétence du Juge de Paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur 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, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à [REDACTED] EUR) TVAC pour un/centième.

MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

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 certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domicile des comparants et plus précisément au vu du registre national et de la carte d'identité.

PROJET D'ACTE

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

DROIT D'ECRITURE

Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de [REDACTED] EUR). Payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (Bouge), 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, les comparants, en personne ou représentés comme il est dit, ont signé avec Nous, Notaires.



The image shows several handwritten signatures and a circular stamp. One large, stylized signature is at the top left. Below it, there's a smaller, more formal-looking signature. To the right of the small signature is a circular stamp with the text 'Notaire Public de Namur'. At the bottom right, there's another handwritten signature followed by the words 'du [unclear]'.

2013/425/2533/1W

Enregistré à Namur 1

le *Deux rép. de la mille Yenne*

vol. [REDACTED] F° [REDACTED]

Case [REDACTED]

Rôles [REDACTED]

renvoi

Reçu la somme de [REDACTED]

L'inspecteur Principal, Hervé FERNEMONT

