

148 51

VDR REGLEMENT CONVENTIONNEL DE DIVISION D'IMMEUBLE BATI

L'an deux mille sept,

Le deux février.

Devant Gérard DEBOUCHE, notaire à Feluy (Seneffe).

A COMPARU :

« L'HABITAT VERT », société privée à responsabilité limitée, ayant son siège social à Braine-l'Alleud (1428 Lillois-Witterzee), avenue des Alouettes 21 B, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0419.495.405 et assujettie à la TVA Sous le même numéro.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Claude Van Elder, à Braine-l'Alleud, le vingt-neuf juin mil neuf cent septante-neuf, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-huit juillet mil neuf cent septante-neuf, sous le numéro 1332-10.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Debouche, soussigné, le quatorze septembre deux mille cinq, publié à l'annexe au Moniteur belge du huit novembre suivant, sous le numéro 0159608.

Ici représentée conformément aux statuts sociaux par son gérant statutaire, monsieur Joël Courtois, domicilié à Braine-l'Alleud (1428 Lillois-Witterzee), avenue des Alouettes 21 B, nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif préchanté.

Ci-après désignée par les mots « la propriétaire » ou « la comparante ».

EXPOSE PREALABLE

La comparante a déclaré être propriétaire des biens ci-après décrits.

A/ Description de l'immeuble

Commune de Braine L'Alleud (deuxième division-ex-Braine L'Alleud) :

Une maison d'habitation à trois logements construite sur une parcelle de terrain située rue de l'Abbaye 12 cadastrée ou l'ayant été section, A numéro 879 B pour une contenance de deux ares quarante-deux centiares.

Le terrain sur lequel est établi ledit immeuble étant le lot un du lotissement dont question ci-après.

Rappel de plan :

Tel que ce terrain se trouve décrit au procès-verbal dressé par monsieur Patrick Hanssen, géomètre expert-immobilier à Wavre, le dix-sept novembre deux mille trois, lequel procès-verbal est resté annexé à l'acte de division reçu par le notaire Michel Thys, à Bruxelles, le douze mai deux mille quatre, transcrit au premier bureau



T: 23062004 - 05853

des hypothèques à Nivelles le dix-neuf mai suivant sous la référence 46-T-19/05/2004-04832.

B/ Origine de propriété

La comparante déclare et garantit être propriétaire des biens prédécrits à la suite des événements suivants :

-les constructions pour les avoir érigées ;
-le terrain pour l'avoir acquis de madame Anna, Marie, Ghislaine MEURISSE, à Braine L'Alleud, de monsieur Christian, Marie, José, Julie, GODEAU, d'Ixelles et de madame Anne, Marie, Joséphine, Eugénie, Ghislaine GODEAU, à Woluwé Saint Lambert, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Michel Thys, prénommé, à l'intervention du notaire Gérard Debouche, à Feluy, le quatorze juin deux mille quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-trois juin suivant sous les références 46-T-23/06/2004-05853.

Antérieurement, le bien prédécrit appartenait à monsieur Alfred, Marie, Joseph, Ghislain Godeau et son épouse, madame Anna, Marie Ghislaine Meurisse pour avoir acquis deux parcelles de terrain de 1) monsieur Valentin, Marie, Ghislain Allard, 2) monsieur Etienne, Marie, Albert, Lucien, Maurice Allard, 3) monsieur Jacques, Marie, Léon Allard, 4) monsieur Gaston, Charles, Joseph, Ghislain Demaret et 5) monsieur Lucien, Albert, Elie, Julien Allard, suivant acte de vente reçu par le notaire Paul Glibert, à Braine-l'Alleud, le vingt-neuf mars mil neuf cent cinquante, transcrit au bureau non divisé des hypothèques à Nivelles, le huit avril suivant, volume 6.448, numéro 17.

Monsieur Alfred Godeau, en son vivant époux de madame Anna Meurisse, est décédé à Braine-l'Alleud, le onze mars mil neuf cent nonante-quatre, laissant pour seuls et uniques héritiers ses deux enfants : Christian et Anne Godeau, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante.

Les époux Godeau-Meurisse étaient mariés sous le régime légal aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Paul Glibert, à Braine-l'Alleud, le dix mars mil neuf cent quarante-huit, non modifié.

Aux termes de l'article deux dudit contrat de mariage, il a été stipulé pour le cas de la dissolution de la communauté par le décès de l'un des époux que la communauté sera partagée comme suit qu'il y ait ou non des descendants du mariage :

- le survivant des époux aura :

Bourgmestre hôte

a. la pleine propriété : 1. de la moitié des biens immeubles, de l'argent comptant, des créances des valeurs de portefeuille et des droits dans les sociétés ou exploitations commerciales, industrielles ou agricoles, 2. de la totalité des autres biens ;

b. l'usufruit du surplus des biens de la communauté.

Aux termes de l'article quatre dudit contrat de mariage, il est stipulé qu'en cas de dissolution de la communauté par le décès de l'un d'eux, les époux se font donation réciproque et irrévocable au profit du survivant d'eux de l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles qui composeront la succession du prémourant.

En conséquence, la succession de monsieur Alfred Godeau a été dévolue à son épouse, madame Anna Meurisse pour la totalité en usufruit et à ses deux enfants, Christian et Anne Godeau, chacun pour moitié en nue-propriété, sous réserve de ce qui est dit ci-avant.

C/Annexes.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Braine L'Alleud le dix janvier deux mille cinq et ses annexes, savoir les plans de l'immeuble dressés par l'architecte Jean-Michel Laloux à 1380 Lasne Clos du Champ del Croix 38:

- plan de situation;
- plan façade avant ;
- plan façade arrière ;
- plan caves;
- plan rez ;
- plan premier étage;
- plan deuxième étage;
- plan troisième étage;
- plan quatrième étage ;
- plan coupe A-A ;
- plan façade arrière.

Ces plans et permis demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés par la Comparante, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Ces documents complètent les statuts de l'immeuble avec lesquels ils forment un tout indivisible.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.



La comparante déclare reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les stipulations qu'ils renferment, voulant que ces stipulations et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

D/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 des 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 - gaz - électricité - téléphone), servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.
- 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.

E/Prescriptions urbanistiques.

Par lettre recommandée datée du onze mai deux mille six, le notaire Debouche a interrogé la commune de Braine L'Alleud sur la situation urbanistique des biens présentement divisés.

Dans sa réponse du cinq janvier deux mille sept, la commune a exposé ce qui suit littéralement reproduit :

« (...) (1) Le bien en cause :

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2° est situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement « 3 quarto » approuvé implicitement du 29/04/1995 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré à la Sa Habitat Vert le 10/01/2005 pour la construction d'un immeuble totalisant 3 appartements ;



(2) Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir « Meurisse-Godeau » délivré le 08/03/2004-Lot n° 1.

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans (...) »

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon

a) la comparante déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante :

- zone d'habitat au plan de secteur ;
- dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement « 3 quarto »

- A l'exception du permis de lotir délivré par la commune de Braine l'Alleud le huit mars deux mille quatre et du permis d'urbanisme délivré le dix janvier deux mille cinq, le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, selon les dires de la comparante délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

b) La comparante déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUP.

Elle ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUP ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun 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.

III. La comparante déclare que le bien n'est :



- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

IV. La comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUP;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

V. Décret relatif à l'assainissement des sols pollués.

La comparante déclare avoir été informée de la modification de l'article 85 du CWATUP opérée par le décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, « les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

L'article 85, par 1^{er} al 1, 3^o du CWATUP, quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mille quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relatives à l'état des sols précitée n'est, à la date de signature des présentes, ni créée, ni - a fortiori - opérationnelle.

La comparante déclare :

- ne pas avoir exercé sur les biens prédécrits d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ces biens pouvant engendrer une telle pollution ;



- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens du Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur les biens prédécrits et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

La comparante m'a déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus par lots, correspondant à trois appartements avec caves, un local-bureau et deux emplacements de parking en lesquels cet immeuble est divisé :

CECI EXPOSE, LA COMPARANTE M'A REQUIS D'ACTER LES CONSIDERATIONS ET DECISIONS SUIVANTES:

- 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;
- Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à six 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;
- Que dès lors elle me requiert, moi 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;
- Qu'en outre elle 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;

- 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 compte du prescrit de l'article 577-2, § 9 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée;

- 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;

- Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble, et leur sont opposables;

- Que les dispositions 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.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

ARTICLE 1. - Description de l'immeuble

Commune de Braine l'Alleud (deuxième division-ex-Braine L'Alleud) ::

Une maison d'habitation à trois logements, construite sur une parcelle de terrain située rue de

vingtième Lde
↓

l'Abbaye 12 cadastrée ou l'ayant été section, A numéro 879 B pour une contenance de deux ares quarante-deux centiares

ARTICLE 2 - Description des lots

La maison d'habitation comprend SIX lots privatifs:

Premier lot :

Comprenant :

En propriété privative et exclusive :

-Un local-bureau situé au sous-sol.

Tel que ce local est repris au plan du sous-sol ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Six/centièmes (6/100èmes) des parties indivises en ce compris le terrain prédécrit.

La jouissance exclusive du jardin commun située à l'arrière de l'immeuble.

Deuxième lot

Comprenant :

En propriété privative et exclusive :

-Un appartement dénommé « appartement numéro 1 », situé au premier étage et comprenant : un hall d'entrée, deux chambres, un séjour avec cuisine, une salle de bains, un water-closet, et une terrasse à l'arrière et un balcon à l'avant.

Tel que cet appartement est repris au plan du premier étage ci-annexé.

-Une cave située au sous-sol et dénommé « cave 1 ».

Telle que cette cave est reprise sous au plan du sous-sol ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Vingt-neuf/centièmes (29/100èmes) des parties indivises en ce compris le terrain prédécrit.

Troisième lot

Comprenant :

En propriété privative et exclusive :

-Un appartement dénommé « appartement numéro 2 », situé au deuxième étage et comprenant : hall d'entrée, deux chambres, un séjour avec cuisine, une salle de bains, un water-closet, et une terrasse à l'arrière.

Tel que cet appartement est repris au plan du deuxième étage ci-annexé.

-Une cave située au sous-sol et dénommé « cave 2 ».

Telle que cette cave est reprise sous au plan du sous-sol ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Vingt-sept /centièmes (27/100 èmes) des parties indivises en ce compris le terrain prédécrit.

Quatrième lot :

Comprenant :

En propriété privative et exclusive :

-Un appartement-duplex dénommé « appartement numéro 3 », situé au troisième et au quatrième étage et comprenant au troisième étage : hall d'entrée, une chambre, un séjour avec cuisine, une salle de bains, un water-closet, une terrasse à l'arrière; et au quatrième étage : un hall, une salle de bains et deux chambres.

Tel que cet appartement est repris aux plans du troisième et quatrième étage ci-annexés.

-Une cave située au sous-sol et dénommé « cave 3 ».

Telle que cette cave est reprise sous au plan du sous-sol ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/centièmes (35/100 èmes) des parties indivises en ce compris le terrain prédécrit.

Cinquième lot :

Comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un emplacement de parking situé au rez-de-chaussée et dénommé « emplacement numéro 1 ».

Tel que cet emplacement est repris sous la dénomination « garage 1 » au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

un/centièmes (1/100èmes) des parties indivises en ce compris le terrain prédécrit.

La jouissance exclusive du local vélos-motos situé au rez-de-chaussée. Ce local étant est partie commune réservée à la jouissance exclusive des propriétaires des lots cinq et six.

Sixième lot :

Comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Un grand emplacement de parking pour deux voitures situé au rez-de-chaussée et dénommé « emplacement numéro 2 ».

Tel que cet emplacement est repris sous la dénomination « garage 2 » au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée :

deux/centièmes (deux/100èmes) des parties indivises en ce compris le terrain prédécrit.

La jouissance exclusive du local vélos-motos situé au rez-de-chaussée. Ce local étant est partie commune

Levigne L&C
↓

réservée à la jouissance exclusive des propriétaires des lots cinq et six.

ARTICLE 3. - Éléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété 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 les carrelages, dalles et en général tous les revêtements, les plafonds et les parquets, à l'exception des hourdis et du gros oeuvre, qui sont parties communes, les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les barres d'appui des fenêtres, les enduits des gros murs et cloisons séparatives, les canalisations intérieures, les éventuelles installations sanitaires des salles de bains, des cabinets d'aisance et de toilettes, les éviers de cuisine avec leur installation de vidange et leur robinetterie, les placards et penderies, les boîtes aux lettres, les compteurs d'électricité, à l'exception de ceux loués par Electrabel, les canalisations intérieures et extérieures, d'eau et d'électricité desservant exclusivement chaque lot et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 4. - Dispositions relatives à 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.

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 pourront être utilisés à usage d'habitation ou à usage de bureaux y compris pour l'exercice de professions libérales à l'exclusion de

toute activité commerciale, sous réserve de l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins lorsqu'elle est nécessaire.

Les emplacements de parking peuvent être vendus et loués à quiconque même non propriétaire d'un lot privatif dans l'immeuble.

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 de 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 alinéa 2 du Code civil.

ARTICLE 6. - Énumération des parties communes

Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, les mitoyennetés correspondantes, le gros-œuvre du bâtiment, la toiture, le gros-œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements de sols, les ornements de façade, les souches de cheminée, les conduits de fumées, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité, sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci, tous les accessoires de ces parties communes, telles que paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives), et en général les éléments, les installations de toutes nature et leurs accessoires, affectés à l'usage ou à l'utilité de tous et de certains copropriétaires des bâtiment.

Au sous-sol, la remise (local poubelle) ainsi que les couloirs entre les différents locaux sont communs.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec sas est commun.

La cage d'escalier, les palliers et le dégagement au sous-sol sont des parties communes.

Septième lot

Le jardin situé à l'arrière de l'immeuble est une partie commune à l'usage exclusif du propriétaire du lot un ainsi qu'il est exposé ci-dessus.

Il est interdit au copropriétaire bénéficiant de cet usage exclusif d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Le local vélos-motos situé au rez-de chaussée est une partie commune à l'usage exclusif des propriétaires des lots cinq et six ainsi qu'il est exposé ci-dessus. Ces derniers pourront s'en servir afin d'y entreposer les vélos, des motos ou des poussettes d'enfants, à l'exclusion de tout autre véhicule ou objet.

Il est ici précisé que l'usage dudit local vélos-motos est subordonné à la possibilité effective pour les vélos, motos et poussettes d'accéder et de sortir dudit local.

En conclusion, cet usage exclusif aura lieu dans la mesure du possible et en aucun cas les propriétaires des lots cinq et six ne pourront exiger le déplacement de véhicules garés sur les emplacements de parking afin d'exercer ledit usage.

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 engagés 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 copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble (porte et hall d'entrée, cages d'escalier par exemple) à une tierce personne; mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement. Ils veilleront à ce que cette tierce personne s'occupe du balayage du trottoir et des autres charges de ville et de police.

Toutes les charges communes sont partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes, à l'exception de l'entretien du jardin, parties communes à l'usage exclusif du lot un qui demeure à la charge du propriétaire de ce lot.

Cet entretien comporte notamment : la taille des plantations, la tonde de la pelouse, le remplacement en même espèces des végétaux qui viendraient à mourir et

l'évacuation régulière des feuilles et déchets .

Dans l'hypothèse où le propriétaire du lot un n'effectuerait pas l'entretien dont question ci-dessus, le titulaire de la gestion journalière de l'immeuble, tel qu'il est défini à l'article 9 ci-dessous, aura le pouvoir d'imposer ledit entretien à la charge du copropriétaire défaillant.

ARTICLE 8. - Polices d'assurance

L'ensemble des copropriétaires 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.

Cette assurance globale constituera une charge commune.

Les copropriétaires 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 1386 bis 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

9.1. 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.

9.2. La gestion journalière est en principe confiée au propriétaire du premier lot, lequel peut être révoqué à tous moments à la majorité simple des voix avec préavis de six mois. Il est seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision il doit s'en référer aux autres propriétaires, et obtenir leur assentiment; le cas échéant il leur proposera de se

Quatrième lot

réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des deux tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsque les majorités requises ne seront pas réunies, les copropriétaires feront appel à l'arbitrage d'une tierce personne afin de trancher le désaccord.

Sa décision sera obligatoire et sans appel.

Cette tierce personne sera désignée par le notaire Gérard Debouche ou par tout autre notaire à désigner par chacun des copropriétaires.

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

9.4. Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant 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.

9.5. 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.

FRAIS

Les frais du présent acte seront supportés par chaque premier acheteur d'un appartement ou du local-bureau, à concurrence de quatre cents (400,00) euros chacun, et en cas de vente séparée par chaque premier acheteur d'un emplacement de parking, à concurrence de cent (100,00) euros.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office.

ELECTION DE DOMICILE.

La comparante fait élection de domicile en son adresse ci-avant indiquée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

INFORMATION

La comparante déclare que le notaire instrumentant l'a informée en temps utile, de manière complète et compréhensible, au sujet des droits, obligations et

charges découlant du présent acte et qu'il lui a donné ses conseils de manière impartiale.

*Après
lecture
de l'acte*

DROIT D'ECRITURE :

Le droit d'écriture de cinquante (50) euros a été perçu.

DONT ACTE sur projet dont la comparante reconnaît avoir pris connaissance depuis au moins cinq jours ouvrables.

Fait et passé à Seneffe, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, la comparante a signé avec le notaire.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2007/433/0232/H

Enregistré à Seneffe le *19* *juin* 2007
Vol. : *518* Page : *88* Case : *18*
Frais : *111,00 €* (25,00 €)
L'inspecteur principal

[Handwritten signature]