

Les éventuelles modifications apportées aux projets communiqués sont toujours lues intégralement.

Les parties déclarent avoir reçu le projet d'acte en temps utile. Ils déclarent qu'une lecture intégrale n'est pas nécessaire.

Les parties reconnaissent que leurs données d'identité telles que reprises ci-dessus, sont correctes et complètes.

MENTION LEGALE

LEQUEL COMPARANT, nous déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble situé à Marchin, rue Emile Vandervelde, 25, plus amplement décrit ci-après qu'il envisage de diviser en 2 lots juridiquement distincts :

LE COMPARANT DECLARE NOUS REQUERIR D'ACTER AUTHENTIQUEMENT CE QUI SUIT :

- Il déclare avoir pris connaissance des dispositions et du champ d'application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété par appartements, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre et dernièrement modifiée par les lois du deux juin deux mil dix, du quinze mai deux mil douze et du dix-huit juin deux mil dix-huit ;

- Les comparants déclarent en outre ce qui suit :

- 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;
- La nature du bien dont question au présent acte, limité à deux 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;
- Dès lors ils ont décidé d'EXCLURE cet immeuble de l'application de la section II du chapitre III du Code Civil concernant la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis (notamment des articles 577-3 à 577-14 du Code civil), vu que cet immeuble ne comprendra qu'un

nombre très limité de lots privatifs, à savoir deux (2) lots, auxquels sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, et ils me requièrent, moi Notaire, de leur donner acte de leur 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;

- Ils ont décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui ne peut toutefois pas 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

Deuxième feuillet



- L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, mais il est décidé L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.

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

- les plans de l'immeuble ;
- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur Xavier SERVAIS, géomètre expert, dont les bureaux sont établis à 4530 Villers-le-Bouillet, rue de Huy, 7/A, le 20 janvier 2020, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ;

- un rapport dénommé « note technique - acte de base » rédigé également par Monsieur Xavier SERVAIS, précité le 20 janvier 2020.

Ces plans et rapports demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

En outre, le comparant nous remet également pour demeurer ci-annexé, un plan intitulé « plan de division pour acte de base, établi le 8 janvier 2020 par le géomètre Xavier Servais, à Villers-le-Bouillet le 8 janvier 2020.

Ce plan auquel les parties devront se conformer et se référer, et qui n'a pas été modifié depuis lors, a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations, à Liège, sous le numéro de référence 61039-10335, ainsi qu'il résulte d'un courrier de l'AGDP en date du 28 janvier 2020.

Conformément à l'article 26, 3°, alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, ce plan ne sera pas enregistré.

Les parties requièrent la transcription du plan par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire.

Servitudes

Voir à la fin de l'acte.

Prescriptions urbanistiques

Urbanisme

Il est rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 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 le permis requis.

Le comparant déclare que, à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique, *autres que ceux concernés par les permis dont question ci-après*, et que s'agissant de la période antérieure à celle-ci, il ne dispose pas d'autre information que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le comparant déclare dès lors qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, - de sorte qu'aucun constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites de la loi.

Par courrier recommandé en date du 25 septembre 2019 le notaire instrumentant a demandé à la Commune du bien de lui délivrer les informations visées à l'article D.IV 97 du CoDT.

Les parties déclarent avoir reçu antérieurement aux présentes une copie de la réponse de la Commune de Marchin, du 24 octobre 2019, qui est à l'instant parcourue et commentée par le notaire soussigné.

Le comparant déclare que l'ensemble des renseignements communiqués par la commune sont exacts à sa connaissance.

Par ailleurs, **le comparant fait de bonne foi les déclarations suivantes :**

Aménagement du territoire et urbanisme – Etablissement classé – Règles et permis

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : **zone d'habitat à caractère rural ;**

2° le bien immobilier n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;

4° le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma communal, un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme, *mais est concerné par un guide communal d'urbanisme (anciennement Règlements communaux d'urbanisme) : art. 3 « Aire de bâtisses semi-agglomérées – Belle maison – Fourneau + Bel Air ».*

Troisième feuillet



5° le propriétaire confirme que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, **à l'exception de ce qui suit :**

- *Un permis d'urbanisme délivré le 13 décembre 1993 pour l'extension d'une habitation au nom de DEBATTY;*
- *Un permis d'urbanisme délivré le 30 janvier 2015 pour la transformation d'une habitation en deux appartements distincts au nom de DEBROUX-MONFORT.*

Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

6° le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Protection du patrimoine – Monuments et sites

7° le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, *mais est concerné par la carte archéologique;*

Zones à risque

8° le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, *mais est situé à proximité d'un cours d'eau dont la catégorie n'a pas été définie.*

Patrimoine naturel

9° le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

Données techniques – Equipements

10° le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « fosse septique » et est repris en zone d'épuration collective (zone non équipée) au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

11° le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Environnement et Sol

Le comparant déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter).

Il déclare également que le bien n'est équipé ni d'une citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, ni d'une citerne au gaz d'au moins 300 litres, ni d'une unité d'épuration individuelle, etc.

DIVISION

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de division et le règlement de copropriété comme suit :

I. Description de l'ensemble immobilier

Description du bien :

COMMUNE DE MARCHIN - Première Division

Un immeuble sis Rue Emile Vandervelde 25, cadastrée suivant matrice cadastrale récente section **A** :

- numéro **0965/00F0P0001**, pour une contenance d'un are nonante centiares (01a 90ca) et comprenant le sol et les parties communes générales de l'immeuble ;

- numéro **0965/00F0P0002** l'appartement situé au rez-de-chaussée ;

- numéro **0965/00F0P0003** l'appartement situé au premier étage.

Revenu cadastral pour chaque appartement : quatre cent septante quatre euros soit, ensemble neuf cent quarante-huit euros (948,00€).

Description selon titre :

COMMUNE DE MARCHIN – première division

Une maison d'habitation avec dépendances et cour sise rue Emile Vandervelde, 25, cadastrée section A numéro 965/F, pour une contenance de un are nonante centiares (01a 90ca).

Origine de propriété trentenaire

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quatrième feuillet



[REDACTED]

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

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

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

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

1. Généralités

Ce bien comprend deux logements privatifs de type appartement.

Les parties communes du bien se sont vu attribuer par l'administration générale de la documentation patrimoniale le numéro parcellaire réservé **A 965PP0000**.

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan dressé par le géomètre Xavier Servais, à Villers le Bouillet, le 8 janvier 2020, dont question ci-après. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1° au niveau du rez-de-chaussée:

Un **appartement** dénommé **LOT 1**, apparaissant sous teinte cyan (bleu) audit plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, une chambre avec dressing, une salle de bain ;, une terrasse ;

Ainsi que la chambre de visite en sous-sol accessible par une trappe située dans le dressing et contenant le compteur d'eau. A ce sujet, il est fait remarquer que le plan du géomètre mentionne une cave, mais qu'il s'agit en réalité uniquement de la chambre de visite, l'immeuble ne comprenant aucune cave).

b) en copropriété et indivision forcée :

les cinq cent vingt-cinq/millièmes (525/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la parcelle de terrain située entre les bâtiments 25 et 27, dénommée « espace commun à usage privatif », et apparaissant sous teinte « Cyan », au plan dont question ci-dessous, cette parcelle étant grevée d'une servitude de passage comme dit ci-après ;

Ce lot s'étant vu attribuer le numéro parcellaire réservé **A 965P P0002.**

2° au niveau du premier étage et du rez-de-chaussée

Un **appartement** dénommé **LOT 2**, apparaissant sous teinte magenta (rose) audit plan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : une terrasse située devant le bâtiment et clôturée ;

Au premier étage : un séjour, une cuisine, une salle de bain, un dressing.

b) en copropriété et indivision forcée :

les quatre cent septante-cinq/millièmes (475/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Ce lot s'étant vu attribuer le numéro parcellaire réservé **A 965P P0001.**

Cinquième feuillet



Tels que ces lots apparaissent au plan dit « plan de division pour acte de base », dressé par le géomètre Xavier Servais, à Villers le Bouillet, le 8 janvier 2020, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par le comparant.

Ce plan auquel les parties devront se conformer et se référer, et qui n'a pas été modifié depuis lors, a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), Administration Mesures et Evaluations, à Liège, sous le numéro de référence 61039-10335, ainsi qu'il résulte d'un courrier de l'AGDP en date du 28 janvier 2020.

Conformément à l'article 26, 3°, alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, ce plan ne sera pas enregistré.

Les parties requièrent la transcription du plan par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire.

3. Valeur respective des lots privatifs

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par Monsieur Xavier SERVAIS, prénommé.

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

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. 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 stable; il est commun.

3. Murs intérieurs d'un lot

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

4. 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.

5. Plafonds et planchers – Gros-œuvre

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

6. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

7. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

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

8. Façade

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres.

9. Escalier

L'escalier extérieur est privatif.

Il faut entendre par «escalier», non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme, la rampe, les balustrades ;

10. Canalisations – Raccordements généraux

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

11. Electricité – Télédistribution – Antennes – Eau – Fosse septique

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Les installations électriques sont indépendantes et disposent chacun d'un compteur privatif. Chaque lot bénéficie d'un circuit de télédistribution indépendant.

Il existe un compteur d'eau pour l'ensemble du bâtiment et un décompteur d'eau pour chaque appartement.

Les coûts d'entretien, de vidage, etc... de la fosse septique commune, accessible depuis la terrasse du lot 1, seront supportés par les propriétaires de chaque lot à concurrence d'une moitié par lot.

12. Balcons et terrasses

Les balcons et les trois terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) sont privatifs comme les revêtements (carrelages...).

Sixième feuillet



13. Chauffage

Chaque lot privatif dispose de son propre dispositif de chauffage. Il n'existe pas de système de chauffage commun.

14. Présomption

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

15. Parties privatives

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

16. Mur de clôture

La palissade séparant le passage à usage privatif du lot 1 de la terrasse faisant partie du lot 2, est commune.

Le mur séparant la terrasse dont la jouissance est attribuée au lot 1 et séparant le bien objet des présentes du bien voisin portant le numéro 24 est privatif au lot 1.

17. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, sans préjudice des décisions des copropriétaires relativement à l'harmonie des façades de l'immeuble.

18. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1. – DEFINITION ET PORTEE

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs.

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

ARTICLE 2. – DESTINATION DES LOTS

Les lots privatifs sont destinés, à usage exclusif de logement.

ARTICLE 3. – JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

a) Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille».

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.

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

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

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

Septième feuillet



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

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

c) Travaux dans les lots

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

ARTICLE 4. – LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

a) Harmonie

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

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

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

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

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Il est interdit d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations.

f) Location

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

g) animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Le propriétaire de l'animal veillera à ce que ce dernier ne soit pas source de nuisance par bruit, odeur ou autrement.

ARTICLE 5. – INTERDICTION DE DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES ET AUTRES

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

CHAPITRE III – CHARGES

ARTICLE 6 – 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

La fosse septique doit être vidée régulièrement et entretenue à frais communs.

Sous cette réserve, toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

ARTICLE 6. – CHAUFFAGE

Chaque lot privatif dispose d'un poêle à pellets; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

ARTICLE 7. – EAU

Il existe un seul compteur d'eau pour l'ensemble de l'immeuble. Il existe cependant un décompteur pour chaque appartement.

Les frais de consommation afférents à chaque lot privatif sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Il n'existe pas de point d'eau dans les parties communes de l'immeuble.

Les frais de location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 8. – ÉLECTRICITE

L'immeuble est dépourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les

Huitième feuillet



frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

ARTICLE 9. – IMPOTS

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

ARTICLE 10. AUGMENTATION DES CHARGES DUE AU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

CHAPITRE IV – ASSURANCES-RESPONSABILITE DOMMAGES A L'IMMEUBLE

ARTICLE 11. – GENERALITES

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

Les propriétaires des lots privatifs seront dans l'obligation de prendre la même assurance (auprès de la même compagnie).

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.

Le propriétaire qui estimerait insuffisantes les sommes pour lesquelles un accord a été obtenu pourra contracter une assurance complémentaire à charge de supporter seul le supplément de prime. De même si des embellissements ont été effectués par un propriétaire à sa propriété privative, il lui appartient de les faire assurer à ses frais à charge de supporter seul le supplément de prime. Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul

droit à l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire.

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

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

ARTICLE 12. – SINISTRES - PROCÉDURES ET INDEMNITÉS

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

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

b) si le sinistre est total, les indemnités seront employées à la reconstruction de l'immeuble à moins que les copropriétaires n'en décident ensemble autrement. En cas d'insuffisance des indemnités pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités dans l'indivision générale. Si la résidence n'est pas reconstruite, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

CHAPITRE V : GESTION DES PARTIES COMMUNES

L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes. 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.

Chacun des copropriétaires est tenu d'informer l'autre copropriétaire de toute nécessité ou utilité d'intervention.

Les copropriétaires ouvriront le cas échéant un compte commun pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; ils fixeront alors le montant des provisions nécessaires.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent acte de division sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la

Neuvième feuillet



Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par les copropriétaires à concurrence de moitié chacun.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

Les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et ceux concédant à titre de location la jouissance des parties privées devront contenir la mention expresse que les intéressés en ont parfaite connaissance par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur par tous les héritiers et successeurs à un titre quelconque, indivisiblement tenus.

SERVITUDES

Rappel de servitudes existantes

Du titre de propriété du comparant, étant un acte reçu le 22 avril 2014 par le notaire Benoît Cartuyvels, soussigné, et le notaire Fabienne Houmard, à Amay, transcrit au bureau des Hypothèques à Huy sous la référence 34-T-30/04/2014-03141, il est extrait littéralement ce qui suit :

« Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de servitudes non apparentes, à l'exception d'une servitude de passage non reprise dans son titre de propriété, laquelle permet l'accès aux parcelles 970/C et 970/B, enclavées, en passant sur trois parcelles cadastrées même section numéros 974/E, 967/L et 965/L appartenant à d'autres personnes, par le passage latéral gauche de la parcelle 965/F où se trouve la maison sise rue Emile Vandervelde, 25, objet de la présente vente.

Le vendeur déclare que ce passage est également utilisé par le propriétaire de la parcelle 965/G (maison n° 24) pour accéder aux parcelles 969/C et 969/D, qui lui appartiennent. »

Il résulte à ce propos du plan dressé par Monsieur Xavier SERVAIS précité, en date du 20 janvier 2020 dont un exemplaire restera ci-annexé qu'il existe une « servitude » éte établie par acte sous seing privé le 25 mars 1972 et enregistrée à Huy le 04 avril 1972 et qui concernait les parcelles cadastrées en 1972 : 963A, 964C, 960B, 965L et 965F.

Le comparant déclare que cette convention sous privé était en réalité un plan, dont l'assiette initiale a été reprise par le géomètre Servais sur son plan, qui a également été contresigné par les propriétaires des parcelles 961A et 964D (n° 27).

Dixième feuillet

Il est rappelé à l'instant que la jouissance exclusive de la partie de l'assiette de la servitude faisant partie de la propriété du comparant est attribuée au lot 1, et que celui-ci doit respecter la servitude.

Le plan mentionne également la présence de deux fenêtres notées « F » sur le plan le long de la façade arrière.

Nouvelles servitudes consécutives à la division du bien :

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots 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 résiduares – 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.

Le comparant déclare que système d'alimentation d'eau est commun aux deux lots, et que le compteur se trouve dans la chambre de visite qui est la propriété du lot 1. Cette situation pourra subsister à titre de servitude grevant le lot 1. Il existe un décompteur pour chaque lot.

La fosse septique est commune aux deux lots et est située sous la terrasse du lot 1.

PROCURATION

Par la présente

COMMUNE DE MARCHIN - Première Division

Dans un immeuble situé rue Emile Vandervelde, 25, comprenant terrain et deux appartements actuellement cadastré section A numéros 0965/00F0P0001, 965/00F0P0002 et 0965/00F0P0003 pour une contenance d'un are nonante centiares (01a 90ca) pour lequel le sol et les parties communes se sont vues attribuer le numéro parcellaire réservé **A 0965P P0000** :

L'appartement dénommé LOT 1 décrit ci-dessus ;

L'appartement dénommé LOT 2 décrit ci-dessus.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption; fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation; déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci; accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières; dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Faire toutes déclarations relatives à la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, bureau de Sécurité Juridique Huy et il sera

Onzième et dernier
feuillet



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 aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

ELECTION DE DOMICILE

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

DESTINATION DES LIEUX

Le notaire soussigné a 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 des locaux de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation,.

OMBUDSMAN

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 13 mars 2020 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé à Braives, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 13 mars 2020 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et – de l'accord des comparants – partielle des autres dispositions, et commentaire du tout, les comparants parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

NOTE TECHNIQUE – ACTE DE BASE

L'an deux mille vingt, le 20 janvier,

Nous soussigné,

Xavier SERVAIS, Géomètre-Expert, dûment assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance de HUY, dûment inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 071027 dont les bureaux sont rue de Huy 7/A à Villers-le-Bouillet

Agissant à la requête de

[REDACTED]
[REDACTED] que propriétaires vendeurs

Ayant pour mission de procéder à la division en partie communes et parties privatives de l'immeuble décrit ci-après et sis

rue Emile Vandervelde 25 à 4570 MARCHIN

1. Cadastre

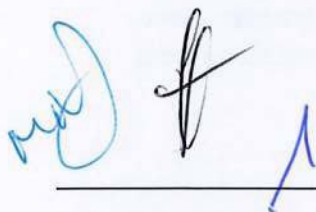
Parcelle cadastrée MARCHIN / 1 DIVISION / SECTION A / 965 F

2. Plan de division

Les documents suivants ont été dressés sur base des plans d'origine fournis par le demandeur (plan du permis d'urbansime pour la création de 2 appartements), complétés d'un mesurage sur place. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée. L'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert.

3. Division

La présente division a été effectuée en 2 lots privatifs (2 logements - type appartement) avec parties communes dont les descriptions suivent ;



4. DEFINITIONS

➤ Sont réputée parties **communes** :

Sont parties communes par définition celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles comprennent notamment :

- le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;
- les clôtures, tant sur le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;
- les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage;
- les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment);
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont des parties privatives;
- les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble;
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes;
- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries ;
- les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;

➤ Sont réputée parties **privatives** et pour autant que les éléments soient présents

- les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes ;

- les cloisons intérieures à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune ; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur ; ces mêmes opérations exécutées sur des murs porteurs faisant partie des structures nécessitent en surplus l'accord de la copropriété ;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrée ;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs ;
- les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias ;
- les installations sanitaires ;
- les installations électriques de chaque lot ;
- les installations téléphoniques ;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation.
- Etc.

5. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 - Appartement au rez-de-chaussée

- En propriété privée et exclusive :

Sous-sol :

La chambre de visite (non visitée) est accessible par une trappe dans le dressing et contient le compteur d'eau.

Rez-de-chaussée :

Un séjour, une cuisine, une chambre avec dressing, une salle de bain et une cour ;

- En partie commune à usage privatif :

Rez-de-chaussée : L'espace compris sur la parcelle situé entre les bâtiments 25 et 27 permettant de garer 2 véhicules. Cet espace fait l'objet d'une servitude de passage telle que décrite ci-dessous.

- En copropriété et indivision forcée :

Cinq cent vingt-cinq millièmes (525/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.



LOT 2 – Appartement au 1^{er} étage et terrasse au rez

- **En propriété privative et exclusive :**

Rez-de chaussée :

Une terrasse située devant le bâtiment et clôturée.

1er étage :

L'appartement 2 comprenant : un séjour, une cuisine, une salle de bain, un dressing.

- **En copropriété et indivision forcée :**

Quatre cent septante-cinq millièmes (475/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

6. SERVITUDES

- Une servitude de passage réciproque existante est représentée en hachuré vert sur ce document. Cette servitude a été établie par acte sous seing privé le 25/03/1972 et enregistrée à Huy le 04/04/1972 et concernait les parcelles cadastrales de 1972 : 963A, 964C, 960B - 965L - 965F.
- Une servitude de passage existante reprise dans l'acte d'achat de Monsieur DEBROUX du 22/04/2014 par et devant Me CARTUYVELS " *laquelle permet l'accès aux parcelles 970C et 970B, enclavées, en passant sur trois parcelles cadastrées même section n° 974E, 967L, 965L appartenant à d'autres personnes, par le passage latéral gauche de la parcelle 965F où se trouve la maison sise rue Emile Vandervelde, 25, objet de la présente vente. Le vendeur déclare que ce passage est également utilisé par le propriétaire de la parcelle 965G (maison N°24) pour accéder aux parcelles 969C et 969D qui lui appartiennent*".
- 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 résiduaire-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.
- le vendeur déclare que le système d'alimentation d'eau est commun. Un décompte permet de quantifier le volume d'eau consommé du lot 2. Le compteur général se trouve dans une chambre de visite dans le dressing du lot 1.
- la fosse septique est commune aux 2 lots et est située sous la terrasse du lot 1.
- Le chauffage est indépendant par la présence de poêle à pellets dans chacun des lots.

7. Motivation de l'Expert sur la détermination des quotes-parts

- Ce rapport se base sur le Code de mesurage des surfaces des immeubles bâtis rédigés par l'Ordre Belge des Géomètre-Experts.
- Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (S.N.S.) et des superficies de construction à l'intérieur des murs de périphéries des lots, de leur affectation et de leur situation.
- Les S.N.S. sont les S.I.M. (surfaces intra-muros) définie dans le code de mesurage
- La S.N.S. d'une entité est la somme des différents locaux mesurés entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs en excluant les éléments de construction, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées
- On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous entités ou groupe de sous entités suivant son affectation et sa situation à savoir :

Affectation/destination :

- | | | |
|---------------------|---|--------------|
| • Pièce de vie | → | 1 |
| • Parking extérieur | → | 0.15 |
| • Terrasse privée | → | 0.35 et 0.20 |

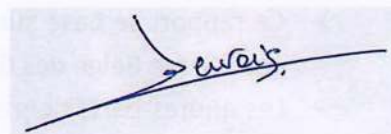
- La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous entités par le coefficient défini ci-dessus.
- La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.
- Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de l'immeuble
- N'obtenant pas exactement 1.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts de l'ensemble des entités ont été accordées.
- Le tableau des quotités et le plan sont joints à ce rapport.

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le 20/01/2020 par

Xavier SERVAIS, Géomètre-Expert
Rue de Huy 7/A
B-4530 Villers-le-Bouillet
info@geo-xs.be



Vu NE VARIETUR pour être annexé à
un acte de division reçu
par Maître Benoît CARTUYVELS, Notaire
à BRAIVES, le 23 mai 2020

