

Gest. : DL

Répertoire :

REGLEMENT RELATIF A L'IMMEUBLE
sis à ARLON, Avenue du Dixième de Ligne, n° 37.

L'AN DEUX MIL QUINZE.

Le vingt-trois juillet.

A Arlon, en l'Etude.

Par devant Nous, **Rodolphe DELMEE**, Notaire de résidence à Arlon.

ONT COMPARU :

Monsieur **BUTOIU Lucian Constantin**, né à Tirgoviste (Roumanie) le 16 mai 1975, de nationalité roumaine et son épouse Madame **BUTOIU Marcela Mirabela**, née à Tirgoviste (Roumanie) le 03 décembre 1982, de nationalité roumaine, domiciliés et demeurant ensemble à 6700 Stockem (Arlon), Avenue de la Cavalerie, n° 1.

Epoux mariés sous le régime légal roumain, à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Monsieur BUTOIU Lucian déclare que son numéro national est le suivant : 75.05.16 617-28,

Madame BUTOIU Marcela déclare que son numéro national est le suivant : 82.12.03 410-45.

Comparants dont l'identité est bien connue du Notaire soussigné et a été établie au surplus au vu de leur carte d'identité et d'une recherche auprès du registre national des personnes physiques, avec l'accord des intéressés.

- Exposé préalable -

Les comparants, préalablement **A LA CONFECTION D'UN REGLEMENT RELATIF A L'IMMEUBLE** objets des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

Ils déclarent être propriétaires du bien immeuble suivant :

COMMUNE D'ARLON – PREMIERE DIVISION / ARLON /.-

Une maison avec jardin sise avenue du 10ème de Ligne, n° 37, cadastrée suivant titre et matrice cadastrale datant de moins d'un an section A sous le numéro 814/R3, pour une contenance d'après titre et cadastre de deux ares quatre-vingt-quatre centiares (02a 84ca).

Revenu cadastral non indexé (au 01 janvier 2015) : 2.869,00 Euros.

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartenait à l'origine à la Communauté des époux AUBERTIN Nicolas et CROCHET Mariette-Albertine, à Arlon, en vertu d'un acte reçu par le Notaire HANSEN, à Arlon, en date du 09 mars 1949.

Monsieur AUBERTIN Nicolas est décédé le 19 juillet 1983, laissant sa succession pour la totalité en usufruit à son épouse survivante, Madame CROCHET Mariette-Albertine, née à Autelbas le 20 mars 1922 et pour la nue-propriété conjointement à ses deux enfants, savoir : 1) Monsieur AUBERTIN Jean-Jacques Raymond-Yvon, né à Arlon le 30 avril 1951 et 2) Madame AUBERTIN Jacqueline-Fernande-Marie, née à Arlon le 09 octobre 1948, épouse de Monsieur JENGTES Johny.

Aux termes d'un acte reçu par les Notaires Jean-Pierre UMBREIT, à Arlon, et Michel BECHET, à Etalle, en date du 09 octobre 2007, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon le 29 octobre 2007, sous la référence 30-T-29/10/2007-06263, Madame CROCHET Mariette et ses deux enfants AUBERTIN Jean-Jacques et

Jacqueline, tous prénommés, ont vendu l'immeuble prédécrit aux époux Lucian BUTOIU-BUTOIU, comparants aux présentes.

URBANISME

Il résulte des renseignements fournis au Notaire soussigné par l'Administration Communale d'Arlon en date du 11 juin 2015, ce qui suit relativement à la situation urbanistique du bien prédécrit :

En réponse à votre lettre du 09.06.2015, relative à un bien sis à Arlon, 37 avenue du Dixième de Ligne, cadastré Arlon / 1ère Division : Arlon / Section A n° 814/R3, appartenant à Mr. et Mme Lucian BUTOIU, nous avons l'honneur de vous faire savoir que, sous toutes réserves en l'état actuel de nos recherches et des registres disponibles :

** le bien est sis en zone d'habitat (Cwatupe art. 26) au plan de secteur du Sud-Luxembourg (A.R. du 27.03.1979).*

** il n'est pas repris dans un plan d'aménagement, ni dans un schéma de structure arrêté par le Conseil Communal.*

** il n'est pas repris dans une liste de sauvegarde, ni classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et sites, ni mentionné à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique.*

** il est repris en zone d'assainissement collectif égoutté d'habitat de 2000 E.H. ou plus (Ia) au Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydrographique de la Semois-Chiers (A.G.W. du 22.12.2005 - M.B. 10.01.2006). Les renseignements relatifs au raccordement à l'égout peuvent être obtenus au Département Technique de la Ville d'ARLON, 148 rue des Espagnols à 6700 ARLON.*

** il n'est pas situé dans une zone d'aléas d'inondations (A.G.W. 19.12.2013).*

** il n'a pas fait l'objet d'une attestation de recevabilité d'une déclaration urbanistique, ni d'un certificat d'urbanisme, ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation non périmés.*

** il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé à Mr. Lucian BUTOTU en date du 24.09.2010 pour la transformation de l'habitation en immeuble de 4 appartements (Réf. PB Arlon 45/09).*

** il fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite par Mr. Lucian BUTOIU pour la régularisation de la transformation de l'habitation en une résidence de deux appartements : un triplex et un duplex (Réf. PB Arlon 91/15).*

** il est situé à front d'une voirie communale: la rue du Dixième de Ligne. Tous les renseignements relatifs aux contraintes d'accessibilité, d'alignement et de zone de recul, à l'état du revêtement ou aux projets d'aménagement peuvent être obtenus au Département Technique de la Ville d'ARLON, 148 rue des Espagnols à 6700 ARLON.*

** les renseignements relatifs aux équipements de voirie: eau, gaz, électricité et téléphonie, sont à requérir auprès des concessionnaires respectifs: SWDE (14 rue Joseph Saintraint - 5000 NAMUR), ORES (237 avenue Général Patton - 6700 ARLON) et BELGACOM (1 rue des Alliés - 6800 LIBRAMONT).*

** la Commune d'Arlon est reprise en Zone d'Initiative Privilégiée de type 1, zone à forte pression foncière (AGW 22.07.1993 + Cwatupe art. 174 § 2 - 1°).*

** l'ensemble du territoire communal d'Arlon est soumis aux prescriptions d'un règlement communal sur les enseignes et les dispositifs de publicité (A.M.*

31.03.2004 - M.B. 14.05.2004), à un règlement communal arrêtant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (Conseil communal du 24.06.2008) et à un règlement communal arrêtant une taxe sur l'absence d'emplacement de parcage (Conseil communal du 06.11.2014).

* le cas échéant, toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant des impositions complémentaires et une redevance liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil communal du 17.02.2006 et du 06.11.2014).

Comme précisé ci-avant, les comparants confirment que le bien prédécrit a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en date du 24 septembre 2010 pour la transformation de l'habitation en immeuble de rapport (Réf. PB Arlon 45/09) et qu'il fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Lucian BUTOIU pour la régularisation de la transformation de l'habitation en une résidence de deux appartements comprenant un triplex et un duplex (Réf. PB Arlon 91/15 - date du dépôt de la demande : 05 juin 2015).

Les comparants s'engagent expressément à faire le nécessaire, à leurs frais exclusifs, pour que la demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation de la transformation de l'immeuble aboutisse dans les meilleurs délais et s'engagent à prendre toutes dispositions nécessaires dans ce cadre, sous leur responsabilité exclusive.

Ils déchargent en outre et pour autant que de besoin le Notaire soussigné de toute responsabilité généralement quelconque au sujet de cette régularisation.

- Ceci exposé -

Les comparants nous ont exposé leur intention de **diviser** la propriété prédécrite **en deux (2) entités**, conformément aux plans annexés au rapport motivé rédigé par l'architecte Serge HUMBLET, à 6792 Halanzy, le 04 juin 2015, dont question ci-après, à savoir :

- « **APPARTEMENT TRIPLEX** » situé au niveau du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, repris sous teinte brune aux plans joints au rapport motivé ci-annexé.

- « **APPARTEMENT DUPLEX** » situé au niveau du 2^{ème} étage et des combles, repris sous teinte bleue aux plans joints au rapport motivé ci-annexé.

Ils ont ensuite requis le Notaire soussigné d'acter les considérations et décisions 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 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;

* Que, dès lors, ils requièrent le Notaire soussigné de leur 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, ils ont 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 deux 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 à cet immeuble

Article 1.- Description de l'immeuble – Plans - règlement conventionnel de copropriété indivise et forcée.

Les comparants déclarent par les présentes soumettre l'immeuble suivant au ***règlement de copropriété indivise et forcée*** tel que régi par les dispositions de l'article 577-2 du Code Civil, sous réserve de dispositions spéciales prévues ci-dessous, à savoir :

Description du bien :

COMMUNE D'ARLON – PREMIERE DIVISION / ARLON /.-

Une maison avec jardin sise avenue du 10ème de Ligne, n° 37, cadastrée suivant titre et matrice cadastrale datant de moins d'un an section A sous le numéro 814/R3, pour une contenance d'après titre et cadastre de deux ares quatre-vingt-quatre centiares (02a 84ca).

Revenu cadastral non indexé (au 01 janvier 2015) : 2.869,00 Euros.

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, le rapport motivé dressé par l'architecte Serge HUMBLET, à 6792 Halanzy, en date

du 04 juin 2015, contenant notamment les plans reprenant la description des parties privatives et communes pour chaque niveau, le calcul des surfaces et des millièmes, ainsi que la motivation du calcul des millièmes.

Ce document forme avec le présent règlement relatif à l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé un tout; ils se complètent et forment un ensemble indivisible; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ce règlement, viendra éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs dudit règlement et des décisions des copropriétaires.

Ce rapport demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé « ne varietur » par les comparants, et revêtu de la mention d'annexe par le Notaire soussigné. Il sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrit ou déposé en même temps qu'une expédition des présentes à la Conservation des hypothèques compétente.

Les comparants ont ensuite déclaré reconnaître leurs signatures apposées au bas de ce document et réitérer les conditions qu'il renferme, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici même reproduites.

Article 2.- Description des lots.

L'immeuble comprend *deux lots privatifs*, auxquels sont rattachés **mille (1.000) unités** dans les parties communes de l'immeuble,

1°) Le premier lot privatif dénommé « **APPARTEMENT – TRIPLEX** », situé au niveau du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, repris **sous dénomination « TRIPLEX » et teinte brune** aux plans annexés au rapport motivé ci-annexé, comprenant :

* Au niveau du rez-de-jardin : Un débarras, un w.c, un coin bureau, une chambre, une salle de bains, ainsi que la totalité du jardin situé à l'arrière de l'immeuble, repris sous teinte verte au plan d'implantation.

* Au niveau du rez-de-chaussée : Un hall d'entrée et une cuisine, une buanderie, une salle à manger et un living, ainsi qu'un emplacement de parking situé en façade et dénommé « Emplacement triplex » au plan d'implantation.

* Au niveau du 1^{er} étage : Un bureau, une salle de bains et trois chambres à coucher.

Outre la jouissance exclusive et perpétuelle de la terrasse et de l'escalier situés à l'arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée, du balcon situé au niveau du 1^{er} étage à l'arrière et d'une cave dénommée « Cave triplex » située au niveau du rez-de-jardin, en façade.

A ce premier lot dénommé « APPARTEMENT - TRIPLEX » est rattaché six cent quatre virgule quatre mille trois cent nonante-cinq (604,4395) unités dans les parties communes de l'immeuble.

2°) Le deuxième lot privatif dénommé « **APPARTEMENT – DUPLEX** », situé au niveau du 2^{ème} étage et des combles, repris **sous dénomination « DUPLEX » et teinte bleue** aux plans annexés au rapport motivé ci-annexé, comprenant :

* Au niveau du rez-de-chaussée : Un emplacement de parking situé en façade et dénommé « Emplacement duplex » au plan d'implantation.

* Au niveau du 1^{er} étage : Un hall d'entrée, un débarras, un vestiaire, une salle de bains et deux chambres à coucher.

* Au niveau des combles : Un living avec coin cuisine et un w.c.

Outre la jouissance exclusive et perpétuelle du balcon situé au niveau du 2^{ème} étage à l'arrière, d'une terrasse située au niveau des combles à l'arrière et d'une cave dénommée « Cave duplex » située au niveau du rez-de-jardin, en façade.

A ce deuxième lot dénommé « APPARTEMENT – DUPLEX » est rattaché trois cent nonante-cinq virgule cinq mille six cent trois (395,5603) unités dans les parties communes de l'immeuble.

Article 2.bis- Cadastre – Précadastration - Parcelles réservées.

* Précadastration : Les plans ci-annexés sont enregistrés à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **81001-10655**.

* Parcelles réservées : Il est précisé que les identifiants réservés par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale pour les biens prédécrits sont les suivants :

- Les parties communes générales de l'immeuble : section A numéro 814/N6 P0000.
- Appartement triplex : section A numéro 814/N6 P0001.
- Appartement duplex : section A numéro 814/N6 P0002.
- Parking duplex : section A numéro 814/N6 P0003.
- Parking triplex: section A numéro 814/N6 P0004.
- Jardin à l'arrière : section A numéro 814/N6 P0005.

Article 3.- Eléments 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.

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.

Pour éviter toutes nuisances, le propriétaire du triplex devra entretenir le jardin lui appartenant selon le critère du « bon père de famille ».

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 deux lots privatifs sont uniquement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité; une profession libérale est toutefois autorisée moyennant obtention des autorisations légales en la matière.

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-avant (unités), à savoir **60,44 %** pour « **L'APPARTEMENT - TRIPLEX** » et **39,56 %** pour « **L'APPARTEMENT - DUPLEX** », pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code civil.

Article 6.- Enumération des parties communes.

Sont communes à tous les propriétaires, l'assiette de terrain, les gros murs et leurs fondations, la toiture et les gouttières de la toiture, le cas échéant le réseau de conduites pour usage commun, les façades, ainsi que, en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

Les parties communes dans l'immeuble sont notamment les suivantes :

- Au niveau du rez-de-jardin : L'escalier d'accès, la buanderie, la chaufferie, la cave duplex et la cave triplex, étant précisé que la « cave duplex » est à l'usage exclusif, perpétuel et gratuit de « **L'APPARTEMENT DUPLEX** » et que la « cave triplex » est à l'usage exclusif, perpétuel et gratuit de « **L'APPARTEMENT TRIPLEX** » ;

- Au niveau du rez-de-chaussée : Le hall d'entrée commun et la cage d'escalier ;

- Au niveau du 1^{er} étage : Le hall commun ;

- Au niveau du 2^{ème} étage et des combles : Néant.

Il est précisé que les terrasses et balcons situés à l'arrière de la maison sont des éléments communs, mais à l'usage exclusif perpétuel et gratuit du propriétaire ou occupant d'un appartement, comme précisé ci-avant, lequel en aura seul la jouissance effective et perpétuelle, à charge pour lui de veiller à leur bon entretien et de les maintenir en bon état.

Article 7.- Charges communes.

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

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

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes, à l'exception de l'entretien et de la réfection des terrasses et balcons situés à l'arrière de l'immeuble, à charge de chaque propriétaire qui en a la jouissance exclusive.

Article 8.- Polices d'assurance.

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances.

Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment,

sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

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

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

Article 9.- Gestion des parties communes

- 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.

La gestion journalière est confiée conjointement aux deux propriétaires des appartements qui devront s'entendre sur les dispositions à prendre dans ce cadre, ainsi que sur les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes.

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

- Chaque propriétaire est tenu d'informer l'autre propriétaire de toute nécessité ou utilité d'intervention.

- Chaque propriétaire versera une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires, de même que le détenteur de cette provision; ils décideront à l'unanimité.

- 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.

En cas de litige ou éventuellement d'abus de droit, chaque propriétaire qui l'estime opportun aura la possibilité de saisir le Tribunal compétent afin de faire trancher le litige.

Article 10.- Servitudes liées à la division de l'immeuble.

L'immeuble, tel que prédécrit, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces 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 lot 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révèlent les plans ou

leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Chaque propriétaire de lot privatif fera son affaire personnelle des stipulations et servitudes qui précèdent et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations des comparants à cet égard.

Article 11.- Frais du présent règlement.

Les frais pour l'établissement du présent règlement et sa transcription dans les registres du Conservateur des hypothèques sont à charge des comparants au présent acte.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Pour autant que de besoin, Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné, au vœu de la loi, atteste l'identité des comparants telle qu'elle est mentionnée en tête des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour autant que de besoin, chaque comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

DECLARATIONS DES COMPARANTS

Interpellé par le Notaire soussigné, chaque comparant déclare :

- 1.- ne pas avoir obtenu, ni déposé une requête en règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire ;
- 2.- ne pas être en cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- 3.- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- 4.- que le Notaire instrumentant l'a entièrement informé de ses droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels il est intervenu et qu'il l'a conseillé en toute impartialité.

Pro fisco : Les comparants certifient que les plans annexés au présent acte sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence **81001-10655** et qu'ils n'ont pas été modifiés depuis lors.

Dès lors, ils demandent la dispense de l'enregistrement desdits plans en application de l'article 26 du Code des Droits d'enregistrement, ainsi que la dispense de transcription en vertu de l'article 1 aliéna 4 de la loi hypothécaire.

Droit d'écriture : Le droit d'écriture s'élève à 50,00 Euros, payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et de son annexe au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 ont signé avec Nous, Notaire.