

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
Le vingt-trois janvier
A Waremme, en l'étude, rue Hyacinthe Docquier 161.
Par devant Nous, Maître Olivier BEAUDUIN, Notaire à
Waremme, détenteur de la minute,

ONT COMPARU

Monsieur **LELEU Stéphane** Clément Daniel, né à Saint-Cloud (France) le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-sept, de nationalité française, registre national numéro 67.06.23-645.17, et son épouse Madame **BOGEY Sandrine** Virginie, née à Paris le quatorze septembre mil neuf cent soixante-sept, de nationalité française, registre national numéro 67.09.14-508.57, domiciliés ensemble à 1050 Ixelles, avenue Louis Lepoutre, 69, boîte 4E.
Epoux mariés à Paris (France) le vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-deux, sous le régime légal français, à défaut d'avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ici représentés par Monsieur Yves DELARUE, collaborateur du Notaire Olivier BEAUDUIN soussigné en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Olivier BEAUDUIN soussigné en date du dix janvier deux mille dix-huit et dont une expédition restera annexée aux présentes.

Ci-après désignés invariablement par les mots « LE PROPRIETAIRE » ou « LE COMPARANT »

Lequel comparant a requis le Notaire soussigné de dresser l'acte authentique de la convention suivante :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le comparant nous a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-GILLES - Deuxième division
(anciennement Saint-Gilles)

Une maison sise **Chaussée de Forest**, n°91 selon cadastre et selon titre et n°91A selon numérotation sur l'immeuble et renseignement urbanistiques communaux, cadastrée suivant titre section A numéro 311/M et suivant extrait

récent de la matrice cadastrale section **A numéro 311MP0000** pour une contenance de un are vingt-cinq centiares (1a 25ca).

Revenu cadastral non indexé : mille cent nonante-sept euros (1.197 EUR)

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Origine de propriété

Originaiement, le bien prédicté dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Pierre Jérôme DENIVELLE, négociant et son épouse Madame Maria Joseph STUER, sans profession, à Bruxelles, pour l'avoir acquis de Monsieur Marcel Philippe Sidonie Félicien DEBIEVRE, ingénieur, à Montignies-le-Tilleul, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul CESTER, à Bruxelles, le vingt janvier mil neuf cent trente-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq février suivant, volume 2152 numéro 20.

Monsieur Pierre DENIVELLE est décédé à Saint Gilles, le dix-neuf mai mil neuf cent quarante-quatre et sa succession, comprenant la moitié du bien prédicté est échue à son épouse survivante Madame Maria STUER, pour la moitié en usufruit, le surplus revenant à ses deux enfants étant Monsieur Jules DENIVELLE et Albert DENIVELLE.

Madame Maria STUER est décédée le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-six et sa succession est échue à ses deux fils, Messieurs Jules et Albert DENIVELLE, chacun pour une moitié.

Monsieur Albert DENIVELLE est décédé le cinq septembre mil neuf cent septante-quatre et sa succession, comprenant une moitié du bien prédicté, est échue en totalité à son frère, Monsieur Jules DENIVELLE.

Monsieur Jules DENIVELLE, divorcé de Madame Pauline De Brie est décédé à Manage, le trois juillet mil neuf cent nonante et un en laissant comme seule et unique héritière légale et réservataire sa fille, issue de son union avec Madame De Brie, étant Madame Marie Claire Alberte DENIVELLE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves STEENEBRUGGEN, notaire de résidence à Forest-Bruxelles en date du vingt-cinq août mil neuf cent nonante-deux, transcrit au

deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre septembre suivant, volume 10923, numéro 21, Madame DENIVELLE Marie, épouse de Luc Jonniaux, de Forest, a vendu le bien à Monsieur José Antonio CORREAS-MARTINEZ et à son épouse Madame Rachelle FERNANDEZ-RODRIGUEZ, à Woluwe-Saint-Pierre.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Luc Barbier, alors à Braine-l'Alleud, à l'intervention du notaire Yves Steenebruggen, de Forest le vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize janvier deux mille volume 13 116 numéro 19, Monsieur José CORREAS-MARTINEZ et son épouse Madame Rachelle FERNANDEZ-RODRIGUEZ ont vendu le bien à Monsieur VERDIN Ives René Elie Ghislain et à son épouse Madame BOON Nadia Anne Ghislaine.

Aux termes de conventions préalables à divorce par consentement mutuel reçues par le notaire Valérie DHANIS, notaire à Braine-L'Alleud, en date du vingt-sept juin deux mille treize, transcrit au bureau des Hypothèques de Bruxelles 2, le 11 juillet 2013, sous la référence 49-T-11/07/2013-07943, Monsieur VERDIN a cédé ses droits dans le bien prédicté à Madame BOON, sous la condition suspensive de ce que le jugement prononçant le divorce acquière force de chose jugée.

Le divorce des époux VERDIN-BOON a été prononcé le vingt-quatre septembre deux mille treize et transcrit dans les registres de l'Etat civil de Braine-L'Alleud le vingt novembre deux mille treize.

En conséquence, l'attribution de l'immeuble convenue dans les conventions préalables à divorce reçues par le notaire Valérie DHANIS, en date du vingt-sept juin deux mille treize, est devenue définitive.

Aux termes d'un acte reçu le vingt-trois janvier deux mille dix-huit par devant Maître Olivier BEAUDUIN, Notaire de résidence à Waremme, détenteur de la minute, et à l'intervention de Maître Pablo DE DONCKER, Notaire à Bruxelles, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le vingt-six janvier deux mille dix-huit dépôt 49-T-26/01/2018-01067, Madame BOON a vendu le bien à Monsieur LELEU Stéphane Clément Daniel et à son épouse Madame BOGEY Sandrine Virginie.

DIVISIBILITE - PERMIS

Le comparant déclare que la division du bien relatée dans

le présent acte résulte de la situation admise par la commune de Saint-Gilles telle que cela ressort des renseignements urbanistiques dont question ci-après, du courrier de la commune de Saint-Gilles dont une copie sera annexée aux présentes mais ne sera pas transcrise. Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot de celui-ci nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire Olivier Beauduin a demandé à la Commune de Saint-Gilles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Saint-Gilles, datée du sept septembre deux mille dix-huit, stipule littéralement ce qui suit :

« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS) paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 (MB 29/11/2013),
-Situé en zone mixte

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant. www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgillesirisnet.be.

2) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

-Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entré en vigueur le 5 juin 2004,

-Les prescriptions du PRAS précité,

- le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

<https://www.casbairisnet.be/PRAS>ListeMaille.htm>

CASBA : STG 01

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.irisnet.be.

5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier

- L'immeuble date d'avant 1932 ;

Par mesure transitoire, les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine » des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites

6) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent.

Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8) Autres renseignements :

• Le bien est repris à l'inventaire de l'état de sol au sens de l'article 3, 15^o de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour et Taxis, Avenue du Port 86c/3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transports de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

- Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats:

- Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 09/01/1903 ;
- Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2018-85, a été introduite le 29/03/2018 visant à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume. Le permis a été déclaré complet en date du 12/06/2018 et est en cours d'instruction.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

2) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : maison unifamiliale ;
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 1 ;

3) En ce qui concerne les constats d'infractions :

Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB - BDU - Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

5) Observations complémentaires:

Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble

pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.

Remarques :

1. *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*
2. *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme conformément à l'article 98 §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*
3. *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*
4. *Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*
5. *Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.»*

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet, à l'exception de ceux mentionnés ci-dessus, d'un permis d'urbanisme, ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que

le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués.

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du dix septembre deux mille dix-huit mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

-Le comparant nous a déclaré vouloir diviser juridiquement l'immeuble décrit ci-dessus en **TROIS LOTS**.

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

- **le permis d'urbanisme** délivré par la Commune de Saint-Gilles en date du huit novembre deux mille dix-huit sous la référence PU2018-85 tendant à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume.

- **les plans** établis par Monsieur Cédric FELTEN, géomètre expert à Clavier en date du dix décembre deux mille dix-huit.

- **la note de division** établie par Monsieur Cédric FELTEN, géomètre expert à Clavier en date du dix décembre deux

mille dix-huit.

Ces documents resteront ci-annexés après avoir été lus partiellement, commentés, datés et signés par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Cette annexe au présent acte ne sera pas soumise à la formalité de la transcription.

-Il nous a ensuite requis 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 ;

.Qu'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 ne se justifie pas pour l'instant et, 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 le comparant nous requière, nous Notaire, de constater sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée de l'immeuble divisé tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code Civil ;

.Qu'en outre il a été 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, du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent

être maintenus 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 de sorte que pour être opposable aux locataires ils devront être imposés de façon conventionnelle lors de la conclusion du bail.

.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 les 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 DE DEVOIRS RELATIFS À CET IMMEUBLE

ARTICLE 1. - Description de l'immeuble.

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à Saint-Gilles, Chaussée de Forest 91 (91A) comme précisé ci-avant.

L'immeuble comprend **TROIS LOTS privatifs**, tels qu'ils se trouvent figurés aux plans dressés par Monsieur Cédric FELTEN, géomètre expert à Clavier en date du dix décembre deux mille dix-huit qui resteront annexés aux présentes mais qui ne seront pas soumis à la formalité de la transcription, plan repris dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la

documentation patrimoniale, sans avoir été modifié depuis lors, sous la référence **21562-10194**.

ARTICLE 2. - Description des lots

-Le lot 1 étant l'appartement 1, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Au sous-sol: une salle-de-bain, une salle-de-douche, un hall de nuit, deux chambres, une buanderie, la jouissance exclusive d'une cour, la cave numéro 1

au rez-de-chaussée: un salon, une salle à manger, un hall d'entrée, un bureau, une cuisine et un wc, la jouissance exclusive d'une terrasse

En copropriété et indivision forcée :

Trois cent soixante-trois millièmes (363/1.000) des parties communes dont l'assiette de la parcelle.

Dont l'identifiant parcellaire réservé est le A 311 x2 P0001.

-Le lot 2 étant l'appartement 2, comprenant :

En propriété privative et exclusive

Au sous-sol: la cave numéro 2

Au 1^{er} étage: une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain, la jouissance exclusive d'un balcon

En copropriété et indivision forcée

Deux cent vingt-quatre millièmes (224/1.000) des parties communes dont l'assiette de la parcelle.

Dont l'identifiant parcellaire réservé est le A 311 x2 P0002.

-Le lot 3 étant l'appartement 3, comprenant :

En propriété privative et exclusive

Au sous-sol: la cave numéro 3

à l'étage 2 : la cage d'escalier/palier, un hall, un rangement, une salle à manger, une cuisine, un salon, un vestiaire, un wc, la jouissance exclusive d'un balcon

à l'étage 3 : la cage d'escalier-couloir, deux chambres à coucher, un rangement, un wc, une buanderie, une salle de bain

à l'étage 4 : l'escaliers-accès, une chambre

En copropriété et indivision forcée

Quatre cent treize millièmes (413/1.000) des parties communes dont l'assiette de la parcelle.

Dont l'identifiant parcellaire réservé est le A 311 x2 P0003.

Description des éléments affectés à l'usage de tous les

copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1° Sont parties communes

Au sous-sol :

le local vélo/poussettes/poubelles

le local compteurs électriques

le local compteurs eau/gaz

Au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, les gaines techniques

A l'étage 1: la cage d'escaliers, les gaines techniques

A l'étage 2: la cage d'escaliers, les gaines techniques.

A l'étage 3 : les gaines techniques

A l'étage 4 : les gaines techniques

2° sont parties communes par définition :

Sont repris comme parties communes par définition :

.le sol (l'assiette de la parcelle)

.tout le gros œuvre de l'ouvrage c'est-à-dire les fondations, les murs porteurs, mitoyens et de façades, l'ensemble de l'ossature portante, les toitures plates et à versants, les étanchéités

.toutes les cloisons ou tous murs formant séparation entre parties communes et privatives

.toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, et leurs accessoires et évacuations,

.les cheminées, les aréas, les diverses canalisations (eau, électricité, égouts,...) à l'exception de celles intégrées ou non dans les parties privatives et destinées à l'usage exclusif d'un lot

.les compteurs (présents et à venir)

.la plaque de sonnette extérieure à rue et le baffle associé à la parlophonie, le raccordement général de la parlophonie

.les ornements extérieurs des façades avant et arrière

Cette énumération n'étant pas limitative

Parties privatives

Sont privatives par définition

.les installation d'eau, gaz, électricité desservant un seul lot et ce depuis les compteurs, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs aux lots jusqu'aux décharges et adductions communes y compris le raccord

.toutes les installations de chauffage central individuelles présentes ou à venir, les boisseaux ou tubages individuels éventuels des cheminées

.les cloisons intérieures non portantes, les menuiseries intérieures et extérieures avec leur vitrage, y compris celles des portes palières d'accès aux différentes entités

.les boutons de sonnette à rue et leur raccordement électrique aux différents lots, les parlophones ouvre-porte éventuels intérieurs aux lots mais pas leur raccordement

.tous les revêtements de sol intérieurs à un lot y compris les chapes, parquets, carrelages

.les revêtements extérieurs de la cour, terrasses et balcons.

Cette énumération n'étant pas limitative

De même 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.

De plus, il est fait remarquer que :

1. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

2. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

3. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

4. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot

privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

5. 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.

6. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

7. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

8. 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.

9. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

10. Façades

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, avec leurs accessoires.

11. 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.

12. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès aux garages, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution éventuel.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

13. Locaux à usage commun

Les locaux non attribués à un lot sont communs.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

14. Présomption

Dans le silence ou la 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. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

16. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à

l'harmonie des façades de l'immeuble.

17. Portes palier

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

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 de ceux-ci tels que boîte aux lettres, sonnerie.

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.

Tous les lots privatifs, sont exclusivement destinés à l'habitation. Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé mais sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif qui souhaiterait exercer cette profession libérale, et sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance des copropriétaires par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par les copropriétaires une plaque indiquant le nom de l'occupant, sa profession et

l'indication du siège social s'il s'agit d'une personne morale

ARTICLE 5. - Réunion et division de lots

Toute personne qui serait propriétaire de deux ou plusieurs lots contigus (situés l'un en dessous de l'autre) est expressément autorisé à les réunir en un seul lot, à ses frais exclusifs, mais moyennant le strict respect des dispositions urbanistiques en vigueur, et en obtenant, le cas échéant, les autorisations nécessaires auprès des services urbanistiques compétents.

Il lui est également permis de les diviser à nouveau, moyennant toujours le respect des dispositions urbanistiques en vigueur.

Il lui est également permis de les réunir à nouveau, moyennant toujours le respect des dispositions urbanistiques en vigueur.

ARTICLE 6 - 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, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil.

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 (porte et halle 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.

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

ARTICLE 8. - Polices d'assurance

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

9.1. 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.

9.2. La gestion journalière est confiée au comparant jusqu'à la première assemblée générale.

Le copropriétaire gérant en fonction sera 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 propriétaires, et obtenir leur assentiment, le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à l'unanimité.

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 l'unanimité.

9.5. Le propriétaire qui refuse d'approver 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.

SERVITUDES PARTICULIERES

a) Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille

La division de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est opérée par le présent acte, provoquera l'établissement entre les différents fonds qui le composent, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prennent effectivement naissance dès la signature du premier acte d'aliénation, compte tenu de ce que les fonds dominants ou servants appartiendront chacun à un copropriétaire différent, et 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 qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre, des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts ou autres, du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, gaines, aéras et Cheminées) et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révèleront les plans de l'ensemble immobilier, l'état ou l'usage des lieux.

Les lots subissent et bénéficient réciproquement, une servitude de passage relative aux installations techniques existantes ou à venir et desservant les autres LOTS et/ou les communs.

Il appartiendra aux propriétaires de chaque lot, d'affecter les distributions d'eau, de gaz, d'électricité, sur leurs compteurs, tous travaux à cet égard incombant à leur charge exclusive

Les lots subissent, et bénéficient réciproquement, une servitude de passage occasionnel à des fins de réparation et d'entretien, menu et gros, du bâtiment ou des installations techniques quelconques

Il appartiendra à la copropriété de pourvoir les communs de compteurs séparés s'il échet, à moins qu'un arrangement autre soit trouvé entre les différents lots.

Le Lot 1 devra tenir sa cour et sa terrasse visuellement avenantes pour les autres lots. Elles ne pourront servir d'entreposage de matériaux quelconques.

Le Lot 2 devra tenir sa terrasse visuellement avenante pour les autres lots.

Le Lot 3 devra tenir sa terrasse visuellement avenante pour les autres lots.

ARTICLE 10 Chauffage

Chaque **appartement** est équipé d'une installation de chauffage **individuel au gaz**. La production d'eau chaude est individuelle.

ARTICLE 11 - Destination des lots

A l'exclusion des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Le propriétaire de chaque lot destiné à l'habitation est autorisé à affecter son lot à la location meublée à court terme.

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

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en siège social susindiqué.

Confirmation d'identité - Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire

et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques en vertu des pièces prévues par la loi.

Dispositions transitoires

Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au comparant sont :

1° le coût des consommations d'eau, de gaz et

d'électricité pour l'usage des parties communes,

2° les primes des polices d'assurance contractées par le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes et au prorata depuis la date de son entrée en jouissance.

Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le comparant au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Transcription hypothécaire.

Le présent acte sera transcrit près de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Droit d'écriture de 50 € payé sur déclaration du Notaire instrumentant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Waremme, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire.