

N° 9740  
DU 19/1/08  
ACTE DE  
BASE

Dossier n° 11.146

ACTE DE BASE

L'AN DEUX MILLE HUIT

Le dix neuf août.

Devant Nous, Maître **Etienne NOKERMAN**, Notaire à JUMET, entité de CHARLEROI.

A COMPARU

Mademoiselle [redacted]  
célibataire, domiciliée à Walcourt, section de Thy-le-Château, rue Saints Pierre et Paul, 9 A.

Ci-après dénommée : "La comparante".

Ici représentée par Madame BRIQUET Isabelle, juriste, domiciliée à Namur, rue Florent Delvaux, 16, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire NOKERMAN soussigné le vingt-cinq juillet deux mille huit dont une expédition demeurera ci-annexée.

**EXPOSE PREALABLE**

**1) DESIGNATION DU BIEN**

Préalablement à l'acte de division et de base, objet des présentes, la comparante Nous a exposé qu'elle est propriétaire du bien suivant :

**WALCOURT - huitième division - THY-LE-CHATEAU  
AM : 03290 - RC : 1.351 euros**

Une maison d'habitation cadastrée ou l'ayant été section C numéro 148 N 2 pour une contenance de sept ares vingt centiares (anciennement cadastrée partie des numéros 148 F 2 et 148 Z pour une contenance de sept ares vingt centiares) et partie du numéro 148 D 2 (anciennement partie du numéro 148 F 2) pour une contenance d'environ cinquante-deux centiares, tenant à la rue Saint-Pierre et Paul où la maison porte le numéro 9.

Rappel de plan : Tel que ce bien, à l'état de terrain, est repris pour partie, soit sept ares vingt centiares, sous « lot 4 », en un plan dressé par le géomètre Jean-Pol MANON de Clermont, en date du sept février deux mille un, lequel plan demeure annexé à l'acte modificatif de permis de lotir reçu par le Notaire Vincent BAELDEN, de résidence à Thy-le-Château, le douze avril deux mille un.  
Il est fait remarqué que le bien est repris sous "lot 4" au plan ci-dessus vanté pour raison de facilité mais ne fait pas partie du lotissement prévauté.

Premier  
juillet  
H H



Observation pour le cadastre : Suite à une erreur de mesurage du "lot 4", une bande de terrain d'une contenance approximative de cinquante-deux centiares a été omise dans l'acte d'achat ci-après vanté. Aux termes d'un acte rectificatif reçu par le Notaire BAELDEN prénommé le vingt-trois octobre deux mille deux, cette omission a été rectifiée. Cependant, la matrice et le plan cadastral ne font pas mention de cette parcelle de cinquante-deux centiares.

Or, le bien ci-dessus comprend outre la parcelle cadastrée 148 N 2 pour une contenance de sept ares vingt centiares, une partie de la parcelle 148 D 2 pour une contenance cinquante-deux centiares environ, soit ensemble sept ares septante-deux centiares.

## 2) ORIGINE DE PROPRIETE

Auparavant, le bien, à l'état de terrain, appartenait aux époux Ernest ADANT - Lise DUMONT, depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

Les époux ADANT - DUMONT ont vendu le bien, avec d'autres, à la société privée à responsabilité limitée Compagnie Hesbignonne de Matériaux et de Travaux, en abrégé HESCOMAT aux termes d'un acte reçu par le Notaire Vincent BAELDEN de Thy-le-Château le trente et un mai deux mille deux, transcrit au bureau des Hypothèques de Dinant le quinze juin suivant sous le numéro : 31-T-15/06/2001-05291.

Quant à la partie anciennement cadastrée partie du numéro 148 F 2 d'une contenance approximative de cinquante-deux centiares, elle a fait l'objet d'un acte rectificatif intervenu entre les époux ADANT - DUMONT et la SPRL HESCOMAT reçu par ledit Notaire BAELDEN le vingt-trois octobre deux mille deux, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le vingt et un novembre suivant sous le numéro : 31-T-21/11/2002-9663.

La SPRL HESCOMAT a vendu le bien à la SPRL RENOVATION URBAINE ET PRIVEE, en abrégé « RUP », aux termes d'un acte reçu par le Notaire Anne RUELLE, de résidence à Thuin, à l'intervention du Notaire Vincent BAELDEN prénommé, le seize janvier deux mille trois, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le vingt et un du même mois sous le numéro : 31-T-21/01/2003-743.

La SPRL RUP a vendu le bien à Monsieur Laurent PASSAMONTI et à Mademoiselle Sabrina LA PORTA, chacun pour moitié indivise, aux termes d'un acte reçu par le Notaire RUELLE prénommé, le vingt-six juin deux mille trois, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant sous le numéro : 31-T-25/07/2003-06668.

Monsieur PASSAMONTI a cédé ses droits de moitié dans le bien à Mademoiselle LA PORTA aux termes d'un acte reçu par le Notaire RUELLE prénommé, le vingt-sept juillet deux mille quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le sept septembre suivant sous le numéro : 31-T-07/09/2004-08215 et cette dernière a fait ériger les constructions.

## 3) URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1) La comparante déclare que :

- l'affectation du bien prévue par les plans d'aménagement (et, le cas échéant, le schéma de structure communal) est la suivante: en zone d'habitat au plan de secteur de Philippeville-

✓ REÇU PAR  
LE NOTAIRE  
BAELDEN LE  
TRENTE ET UN  
MAI DEUX MILLE  
DEUX, RÉNOU  
APProuvé

*[Signature]*

Couvin adopté par Arrêté Royal du vingt-quatre avril mil neuf cent quatre-vingt et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- le bien a fait l'objet des permis de lotir, des permis de bâtir et d'urbanisme suivants, non périmés suivant les dires du déclarant, délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ainsi que des certificats d'urbanisme suivants, actuellement encore en vigueur : Permis d'urbanisme numéro 65/13/2003 délivré en date du trois avril deux mille trois à la SPRL R.U.P. en vue de la construction d'une habitation.

- il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code;

- le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

- le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine;

- pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

- il n'a pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

2) Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3) Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

4) L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

Le Notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la ville de Walcourt en date du quinze juillet deux mille huit, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du vingt novembre deux mille six.

*Duxious  
juillet*

*AJB*



|                 |
|-----------------|
| <b>DIVISION</b> |
|-----------------|

**1) ACTE DE BASE**

Ceci exposé, la comparante déclare vouloir diviser l'immeuble ci-avant décrit en deux lots devant chacun constituer une propriété distincte avec comme accessoires inséparables, une certaine quotité dans le terrain et les parties communes divisées en dix-millièmes (10.000ièmes).

La comparante déclare également vouloir placer le dit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété sur base du plan dont question ci-après, et Nous ont requis de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base.

L'acte de base et le règlement de copropriété dont question ci-après forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

**2) DEROGATION**

Conformément à l'article 577-3 premier alinéa du Code Civil, les comparants déclarent ne pas vouloir soumettre l'immeuble aux dispositions des articles 577-3 à 577-14 du dit Code, car la nature du bien ne le justifie pas, étant donné que le bâtiment n'est divisé qu'en deux appartements ci-après décrits. Elle déclare toutefois requérir l'application de l'article 577-2 paragraphe 9 du dit Code.

**3) DIVISION DE L'IMMEUBLE - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - LOTS****A. DESCRIPTIONS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :**

la description des parties communes et privatives se fait par un relevé des différents niveaux :

**1. Relevé du sous-sol :**

Le sous-sol comprend :

**A. Les parties communes sous teinte grise au plan :**

- un corridor;
- un local à usage de chaufferie comprenant la chaudière;
- une cave comprenant le chauffe-eau et les citernes au mazout.

**B. Les parties privatives ci-après :**

- sous teinte bleue, dénommées "CAVES NUMERO 1 » en partie privative et exclusive : quatre caves et l'escalier ainsi que sa cage,
- sous teinte verte, dénommées "CAVES NUMERO 2" en partie privative et exclusive : trois caves.

**2. Relevé du rez-de-chaussée :**

Le rez-de-chaussée comprend :

A. Les parties communes ci-après, sous teinte grise au plan :  
- un hall d'entrée commun desservant l'escalier et l'appartement du rez-de-chaussée;  
- l'escalier avec sa cage ;  
- à l'extérieur : une bande de terrain commune permettant l'accès au hall d'entrée commun ci-dessus.

B. Les parties privatives ci-après, sous teinte bleue :

1) L'appartement situé au rez-de-chaussée, étant l'appartement numéro 1, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
  - \* l'appartement proprement dit composé d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine, d'un hall de nuit avec espace penderie, d'un water-closed, d'une salle de bains, de deux chambres et d'une véranda;
  - \* le garage deux voitures avec ses volets et sa porte d'accès dans le hall commun;
  - \* le jardin d'une contenance de cinq ares quarante et un centiares ainsi que l'escalier menant aux caves dépendant de l'appartement deux ci-après vanté.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre mille six cent vingt-sept/dix-millièmes (4.627/10.000èmes) des parties communes dont le terrain, exception faite du jardin comme mentionné ci-dessus qui est privatif à l'appartement un et de l'emplacement de parking de l'appartement numéro 2.

2) L'emplacement de parking privatif à l'appartement deux d'une contenance de trente-sept mètres carrés.

**3. Relevé du premier étage :**

Le premier étage comprend :

A. Les parties communes ci-après, sous teinte grise :  
- l'escalier avec sa cage;

B. Les parties privatives ci-après, sous teinte verte :

L'appartement situé au premier étage, étant l'appartement numéro 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
  - \* l'appartement proprement dit composé d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine, d'un hall de nuit avec espace penderie, d'un water-closed, d'une salle de bain et de deux chambres;
  - \* d'une terrasse à réaliser le long de la façade latérale droite à l'arrière de l'immeuble au niveau du premier étage.

- en copropriété et indivision forcée : cinq mille trois cent septante-trois/dix-millièmes (5.373/10.000èmes) des parties

Troisième et dernier feuillet

*[Handwritten signature]*



communes dont le terrain, exception faite du jardin privatif de l'appartement un comme mentionné ci-dessus.

#### 4. Relevé du deuxième étage :

Le deuxième étage comprend :

La partie privative ci-après sous teinte verte, étant :

- un escalier privatif avec sa cage donnant accès au second étage aux sous-combles;

- le grenier ainsi que les combles proprement dites;

le tout étant rattachés à l'appartement deux décrit ci-avant.

#### B. DIVISION - LOTS

La division de l'immeuble se fait en deux lots ainsi qu'il suit:

**LE LOT UN** est constitué d'un appartement dénommé « appartement 1 » avec caves et garage deux voitures ainsi qu'un jardin, se composant :

a) en propriété privative et exclusive (sous liseré bleu) :

- au sous-sol : quatre caves dénommées « CAVES NUMERO 1 » et la cage d'escalier ainsi que l'escalier;

- au rez-de-chaussée :

\* l'appartement proprement dit, étant l'appartement numéro un, comprenant : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un hall de nuit avec espace penderie, un water-closed, une salle de bains, deux chambres et une véranda;

\* le garage deux voitures avec ses volets et sa porte d'accès dans le hall commun;

\* le jardin d'une contenance de cinq ares quarante et un centiares ainsi que l'escalier menant aux caves dépendant du lot deux.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre mille six cent vingt-sept/dix-millièmes (4.627/10.000èmes) des parties communes dont le terrain, exception faite du jardin privatif comme mentionné ci-dessus et de l'emplacement de parking de l'appartement numéro 2.

**LE LOT DEUX** est constitué d'un appartement dénommé « appartement 2 » avec caves et emplacement de parking, se composant :

a) en propriété privative et exclusive (sous liseré vert) :

- au sous-sol : trois caves dénommées "CAVES NUMERO 2".

- au rez-de-chaussée : à l'extérieur, l'emplacement de parking d'une contenance de trente-sept mètres carrés.

- au premier étage :

\*l'appartement proprement dit, étant l'appartement numéro deux, comprenant : un hall d'entrée, un living, une cuisine, un hall de nuit avec espace penderie, un water-closed, une salle de bain et deux chambres;

\* un escalier privatif avec sa cage donnant accès du second étage aux sous-combles;

\* d'une terrasse à réaliser.

- au second étage : le grenier ainsi que les combles proprement dites.

- en copropriété et indivision forcée : cinq mille trois cent septante-trois/dix-millièmes (5.373/10.000èmes) des parties communes dont le terrain, exception faite du jardin privatif de l'appartement un comme mentionné ci-dessus et de l'emplacement de parking privatif comme mentionné ci-dessus.

#### **4) REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété, les comparants ont établi un règlement de copropriété

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs. Elles sont immuables et ne pourront être modifiées que par des propriétaires représentants les trois quarts des quotités indivises dans les parties communes. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du dit règlement au premier bureau des Hypothèques de Dinant.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Ces dispositions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

#### **5) REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Il est, en outre arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, mais pourra être modifié que par des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités indivises dans les parties communes.

Ces dispositions seront imposées à tous ceux qui deviendront par la suite, propriétaires ou ayants droit d'un des lots du bâtiment. Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

#### **6) DEPOT AU RANG DES MINUTES**

Les comparants - présents ou représentés comme dit est - remettent à l'instant au Notaire soussigné les documents ci-après qui demeureront annexés au présent acte :

- annexe 1 : le plan de l'immeuble établi par Monsieur Olivier MOREAU, Géomètre-Expert à Thuillies, le quatre juin deux mille huit, auquel est joint le tableau de répartition des quotités dans les parties communes.
- annexe 2 : le règlement de copropriété contenant le règlement d'ordre intérieur.

#### 7) REGLEMENT AU DROIT D'ACCESSION

Pour autant que de besoin, chaque propriétaire présent ou futur, en sa qualité de copropriétaire du terrain (exception faite du jardin privatif au lot un et de l'emplacement de parking privatif au lot deux), est réputé avoir renoncé au droit d'accession pouvant exister en sa faveur pour autant que ledit droit porte sur les parties privatives de l'immeuble autres que celles de celui du lot dont il est ou est devenu propriétaire.

#### 8) STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

##### 1. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

Le présent acte de base opérant la division juridique de la propriété, des servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première cession d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers, sur base de l'article 693 du Code Civil.

Il en est ainsi notamment:

- des vues qui pourraient exister d'un lot sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts; ...
- du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, électricité, téléphone, radio, télédistribution, cheminées, aération, etc ...);
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèle la conformation de l'ensemble des constructions ou encore l'usage des lieux.

##### 2. Servitude de passage

Il est créé, par les présentes, une servitude de passage s'exerçant sur le jardin privatif du lot un au profit du lot deux et permettant au lot deux d'accéder à ses caves par l'extérieur. Cette servitude devra rester libre de toutes entraves. Comme dit ci-dessus, l'escalier reste la propriété privative et exclusive du lot un mais son usage et son entretien seront à la charge exclusive du lot deux.

Telle que cette servitude est reprise et figurée sous liseré jaune au plan dressé par le géomètre Olivier MOREAU de Thuillies et qui demeurera annexé aux présentes.

**9) STATUT IMMOBILIER**

Le présent acte de base et ses annexes s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui possèdent sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement entre eux leurs héritiers, successeurs, ayants droit ou ayants cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

**10) FRAIS DE L'ACTE DE BASE**

Les frais de l'acte de base et de ses annexes constituent une première charge commune.

Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes au prorata du nombre de dix-millièmes possédés par chacun d'eux.

**11) ARBITRAGE**

Tout différent pouvant surgir relativement au présent acte de base et ses annexes, son interprétation et son exécution sera tranché par les tribunaux de ~~CHARLEROI~~ à la requête de la partie la plus diligente.

**12) DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque cause que de soit.

**13) ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'immeuble ci-avant décrit.

**14) CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné, sur le vu des pièces officielles prescrites par la loi, atteste et certifie que les comparants sont inscrits aux registres de l'Etat Civil sous les nom, prénoms, lieu et date de naissance que dessus.

**15) CAPACITE**

✓  
DINANT  
Remis approuvé



Le comparant déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil, qualité et domicile tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
- ne pas être en état de cessation de paiement ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

**16) DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture des présentes s'élève à la somme de cinquante euros (50 €).

DONT ACTE.

Fait et passé à Jumet, en l'étude,

Date que dessus,

Lecture faite, les comparants - présents ou représentés comme dit est - ont signé avec Nous, Notaire.

*Miquet*      *[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

ENREGISTRE A CHARLEROI, 20 bureau

le 25/08/2008

Vol. 242. fol. 97 case. 5... [Signature]

Reçu *vingt cinq euros*

inspecteur ppal.

*[Signature]*

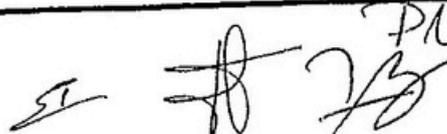
*[Signature]*

*[Signature]*

**9, Rue Saints Pierre et Paul**  
**Thy-le-Chateau**

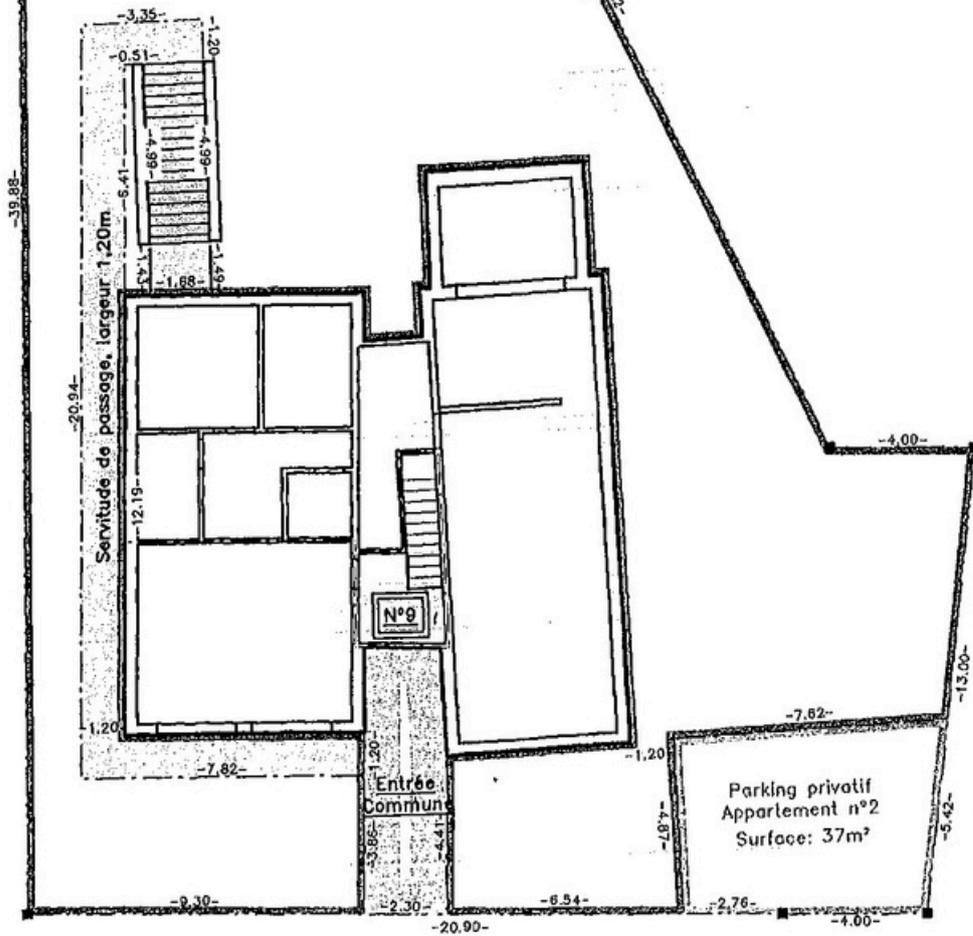
**Division d'un immeuble à appartements**  
**et répartition des charges d'entretien**

Olivier MOREAU, Géomètre-Expert  
30 Rue de la Victoire – 6536 Thuillies

ST  Première feuille

Commune de Walcourt  
8ème Division (Thy-le-Chateau)  
Section C n° 148N2

Terrain privatif Appartement n°1  
Surface: 541m<sup>2</sup>

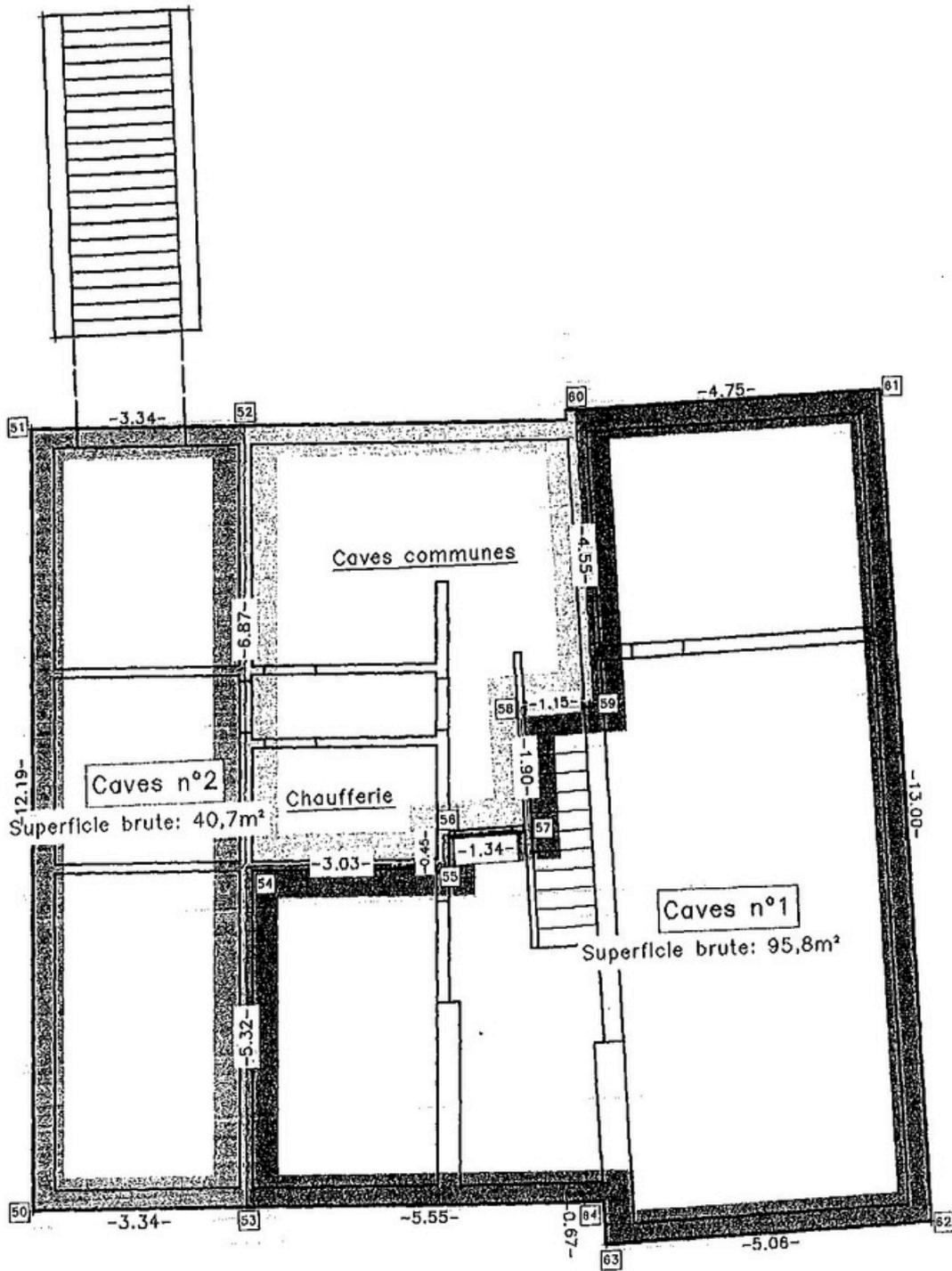


Rue Saints Pierre et Paul

Echelle 1/200

*René Juville*  
St J

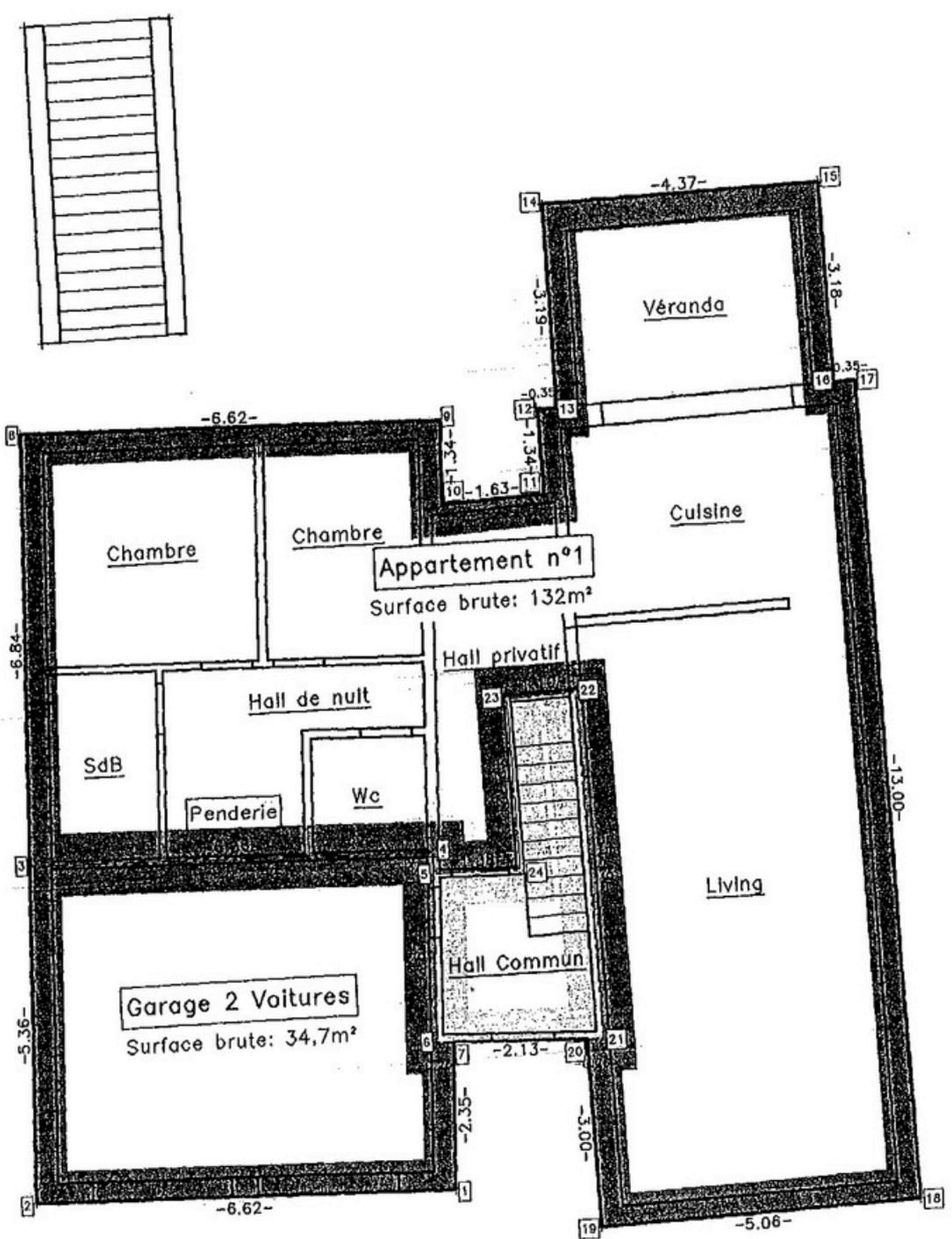
# SOUS-SOL



Echelle 1/100

*Très bonne qualité*  
★ 75

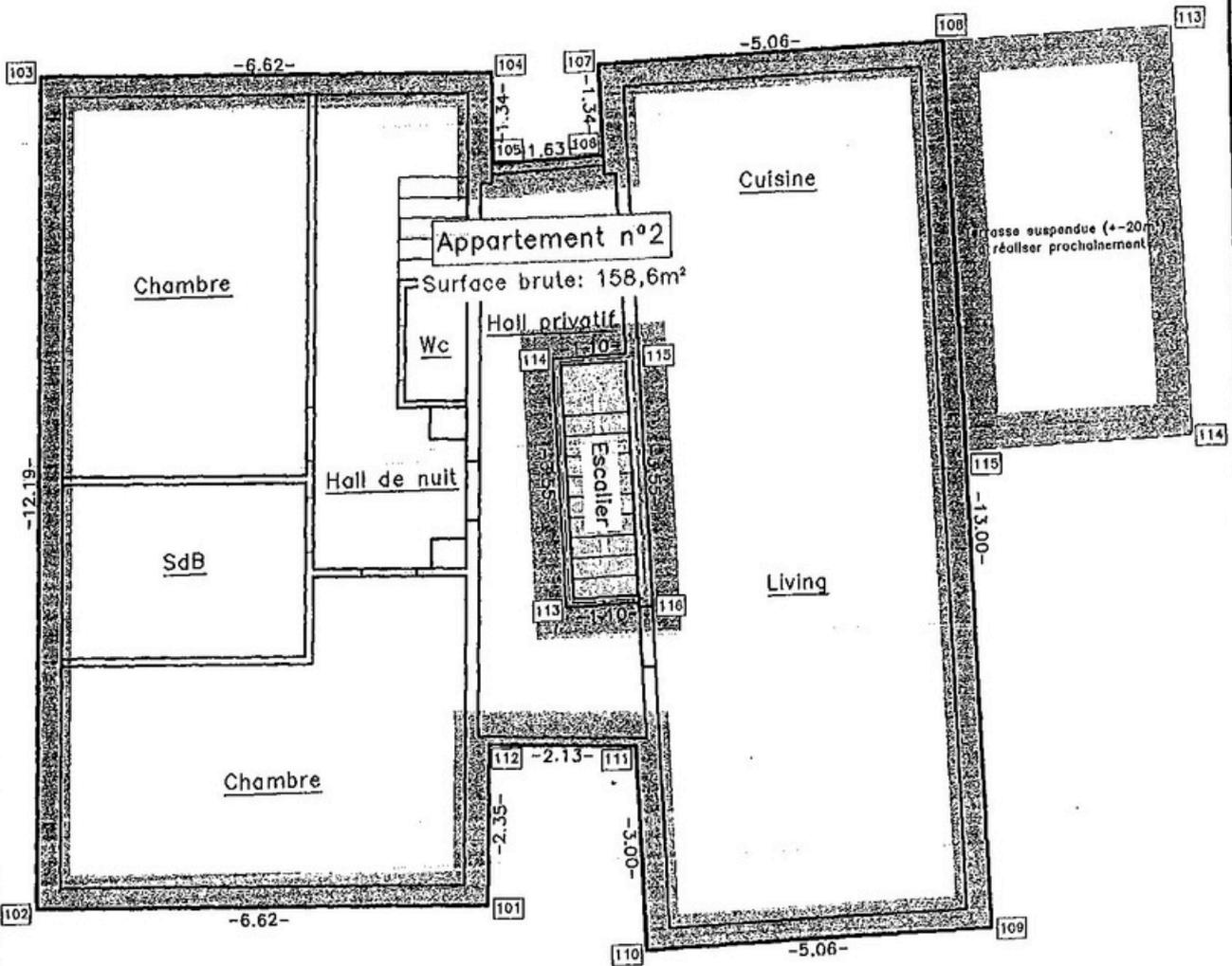
# REZ DE CHAUSSEE



Echelle 1/100

*Yvetta Jullie*  
*[Signature]*

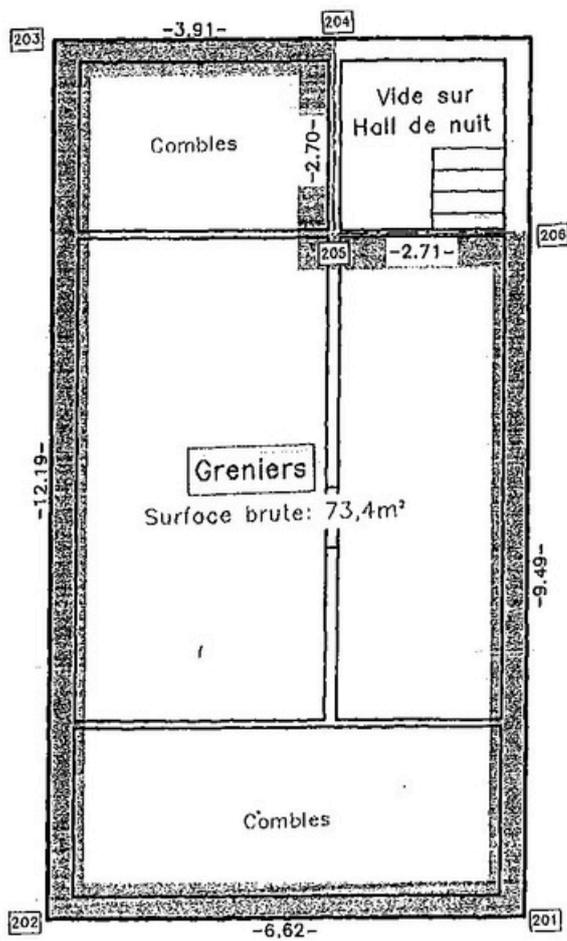
# ETAGE



Echelle 1/100

*Cinquantaine feuille*  
*AB 73*

# GRENIERS



Echelle 1/100

*Sixième feuille*  
*10-23*

**Tableau de répartition des charges d'entretien pour les parties communes**

| Identification            | Appart. n°1  | Garages | Caves n°1 | Appart. n°2  | Terrasse | Caves n°2 | Greniers | TOTAL        |
|---------------------------|--------------|---------|-----------|--------------|----------|-----------|----------|--------------|
| Surface brute Lot         | 132          | 34,7    | 95,8      | 158,6        | 20,0     | 40,7      | 73,4     |              |
| Coefficient d'affectation | 1,0          | 0,2     | 0,2       | 1,0          | 0,1      | 0,2       | 0,2      |              |
| Surface pondérée Lot      | 131,85       | 6,94    | 19,16     | 158,56       | 2        | 8,148     | 14,68    | 341,34       |
| DIX-MILLIEMES             | 3863         | 203     | 561       | 4645         | 59       | 239       | 430      | 10000        |
| <b>LOTS</b>               | <b>LOT 1</b> |         |           | <b>LOT 2</b> |          |           |          |              |
| <b>DIX-MILLIEMES/LOTS</b> | <b>4627</b>  |         |           | <b>5373</b>  |          |           |          | <b>10000</b> |

*St. Leptienne feville*  


## PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE DIVISION.

L' an deux mil huit, le Quatre Juin,

Je soussigné MOREAU Olivier, demeurant Rue de la Victoire 30 à 6536 Thuillies, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Charleroi le 26 juin 1997.

Agissant à la requête de Mademoiselle LA PORTA Sabrina et de Mademoiselle LA PORTA Diana demeurant ensemble à la Rue Saints Pierre et Paul n°9A à 5651 Thy-le-Chateau.

Déclare avoir procédé au mesurage, à la division et à l'état descriptif d'une propriété bâtie en nature d'immeuble à appartements avec garage, caves et greniers sise à WALCOURT 8<sup>ème</sup> Division (Thy-le-Chateau), Rue Saints Pierre et Paul n°9 et 9A, connue au Cadastre ou l' ayant été sous le numéro 148N2 de la section C, et figuré aux plans ci-contre.

Les parties communes comprennent, outre les structures du bâtiment :

- a) au sous-sol : le local chaufferie comprenant la chaudière, un corridor et 1 cave comprenant le chauffe-eau et les citernes au mazout ;
- b) au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, l'escalier avec sa cage ;
- c) au premier étage : l'escalier avec sa cage ;
- d) à l'extérieur, une bande de terrain permettant l'accès à l'entrée commune.

Les parties privatives comprennent :

### SOUS SOL

- Les Caves n°1, comprennent en partie privative et exclusive : 4 caves et l'escalier avec sa cage. Superficie de 95,8 (NONANTE CINQ virgule HUIT) Centiares. Périmètre : « 53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64 » ;

- Les Caves n°2, comprennent en partie privative et exclusive : 3 caves. Superficie de 40,7 (QUARANTE virgule SEPT) Centiares. Périmètre : « 50-51-52-53 » ;

### REZ DE CHAUSSEE

- Le Garage 2 voitures, en partie privative et exclusive. Superficie de 34,7 (TRENTE-QUATRE virgule SEPT) Centiares. Périmètre : « 1-2-3-4-5-6-7 » ;

- L'Appartement n°1, comprend en partie privative et exclusive : le hall d'entrée privatif, le living, la cuisine, la véranda, le hall de nuit avec espace penderie, le wc, la salle de bains et 2 chambres. Superficie : 132 (CENT TRENTE-DEUX) Centiares. Périmètre : « 3-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-5-4 » ;

### 1<sup>er</sup> ETAGE

- L'Appartement n°2, comprend en partie privative et exclusive : le hall d'entrée privatif, le living, la cuisine, le hall de nuit, le wc, la salle de bains et 2 chambres. Superficie : 158,6 (CENT CINQUANTE-HUIT virgule SIX) Centiares. Périmètre : « 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112 » ;

- La Terrasse, en partie privative et exclusive. Superficie de +20 (VINGT) Centiares. Périmètre : « 108-113-114-115 » ;

### 2<sup>ème</sup> ETAGE

- Les Greniers, en partie privative et exclusive. Superficie : 73,4 (SEPTANTE-TROIS virgule QUATRE) Centiares. Périmètre : « 201-202-203-204-205-206 » ;

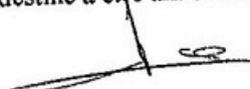

**Le Lot 1 comporte :** - à l'extérieur : tout le terrain en ce compris l'escalier menant aux caves n°2 excepté l'emplacement de parking privatif au Lot 2 et excepté l'entrée commune. Superficie : 541m<sup>2</sup>.  
- au sous-sol : les caves n°1. Superficie : 95,8m<sup>2</sup>.  
- au rez de chaussée : l'appartement n°1. Superficie : 132m<sup>2</sup>.  
le garage 2 voitures. Superficie : 34,7m<sup>2</sup>.

**Le Lot 2 comporte :** - à l'extérieur : un l'emplacement de parking privatif. Superficie : 37m<sup>2</sup>.  
- au sous-sol : les caves n°2. Superficie : 40,7m<sup>2</sup>.  
- au 1<sup>er</sup> étage : l'appartement n°2. Superficie : 158,6m<sup>2</sup>.  
la terrasse privative. Superficie : +-20m<sup>2</sup>.  
- au 2<sup>ème</sup> étage : les 2 greniers et les 2 combles. Superficie : 73,4m<sup>2</sup>.

**Remarques :**

- 1) L'accès aux caves n°2 se fera exclusivement par l'escalier situé à l'arrière de l'immeuble, à cet effet une servitude de passage de 1,20m de largeur longeant le bâtiment et de 1,68m de largeur dans les escaliers est créée. Cet escalier restera la propriété du Lot 1 mais son usage et son entretien seront exclusivement à la charge du propriétaire du Lot 2.
- 2) Une terrasse suspendue privative à l'appartement n°2 d'une superficie approximative de 20m<sup>2</sup> sera construite le long de la façade latérale droite à l'arrière de l'immeuble au niveau du premier étage. L'emplacement définitif ainsi que les dimensions n'ont pas encore été déterminés avec exactitude.
- 3) Des calorimètres seront prochainement installés.
- 4) Les murs de séparation entre appartements, garages, caves et greniers et avec les parties communes sont communs.
- 5) Chacun des lots aura accès à la plateforme située au-dessus du hall privatif de l'appartement n°2, et ce uniquement pour nécessité technique, notamment pour l'entretien et la réparation du système de climatisation.
- 6) Les limites du terrain ont été reconstituées suivant le plan de lotissement dressé par le Géomètre Jean-pol MANON de Clermont en date du 07 Février 2001, outre une bande de terrain ayant fait l'objet d'un acte rectificatif le 23 Octobre 2002.

Ma mission terminée, j'en ai consigné les résultats dans le présent procès-verbal de mesurage et de division destiné à être annexé à un acte de base par devant le Notaire Etienne NOKERMAN à Jumet.

  
Olivier MOREAU

Les soussignés déclarent approuver les conditions du plan ci-contre et le présent procès-verbal pour servir de titre suivant l'article 38 de la loi du 07 Octobre 1886, et conformément à l'article 646 du Code Civil.

**Pour accord :**

Mademoiselle LA PORTA Sabrina

Mademoiselle LA PORTA Diana

Signé "Ne Varietur"  
en annexe à un acte  
passé devant le Notaire Etienne NOKERMAN  
à JUMET, le 19.007.2008

  
neuviesme et dernier  
feuille  
28

ENREGISTRE A CHARLEROI, 2e Bureau

le... 25/08/2008

Vol... 2.6 fol. 55 case 8... , rôle... sans

Reçu *voigt aip emes*

Inspecteur ppe!

*[Signature]*  
S. Lambert

Annexe 2

WALCOURT - HUITIEME DIVISION - THY-LE-CHATEAU  
RUE SAINT PIERRE ET PAUL

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 1

Les deux appartements du bâtiment sont destinés à l'habitation résidentielle.

Article 2

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

PARTIES COMMUNES

Article 3

Sont communs, les parties de l'immeuble affectées à l'usage commun des lots privatifs.

Article 4

Les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes parts attribuées aux lots dans la chose commune.

Article 5

Outre les parties communes décrites l'acte de base, sont communs notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative :

- le terrain sur lequel est érigé l'immeuble à appartements, à l'exception du jardin privatif attribué au lot un et de l'emplacement de parking privatif attribué au lot deux;
- les clôtures délimitant la parcelle de terrain;
- les fondations et les gros murs;
- l'armature de l'édifice et les hourdis;
- le revêtement et la décoration des façades;
- les gaines et têtes de cheminées;
- les gaines techniques réservées pour le passage des conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télédistribution, chutes, décharges, aération, etc ....;
- la toiture;
- les gouttières et descentes des eaux pluviales;
- le réseau général d'égouts;
- la porte d'entrée de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée;
- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ...) desservant les locaux communs.

Première Jeville  
*[Signature]*

## PARTIES PRIVATIVES

### Article 6

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

### Article 7

Outre les parties privatives décrites dans l'acte de base, sont privatives, notamment les choses suivantes:

- les sols, carrelages et autres revêtements des appartements;
- les cloisons intérieures des appartements avec leurs portes;
- les murs qui séparent les diverses pièces des appartements pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment;
- les portes d'entrée des appartements;
- les volets des garages;
- les menuiseries intérieures;
- les fenêtres et châssis;
- la terrasse privative ainsi que son revêtement et garde-corps;
- les installations sanitaires ;
- les installations de chauffage, à savoir les calorimètres desservant chaque appartement;
- les sections des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, etc ..., qui desservent chaque lot privatif;
- le jardin privatif rattaché au lot un;
- le parlophone installé dans chaque appartement.

Sont également privés, les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment les boîtes aux lettres.

## DISPOSITIONS DIVERSES - ENTRETIENS - REPARATIONS

### Article 8

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de marchandises ou d'appareils dangereux, incommodes ou insalubres. Les halls, escaliers, paliers et dégagements à l'usage commun ne pourront en aucun cas être encombrés de quelque manière que ce soit.

Les caves communes du sous-sol ne devront de même être encombrées de quelque manière que ce soit.

### Article 9

Il est interdit aux propriétaires de morceler leur lot.

### Article 10

Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privés visibles de la voie publique, notamment les châssis des fenêtres sans l'accord de tous et ce afin de ne pas dénaturer l'ensemble architectural de l'immeuble. Les travaux d'entretien extérieur sont pris en charge par la copropriété, à l'exception de ceux se rapportant au trottoir situé au niveau du rez-de-

*Duquenoisville*  


chaussée côté rue.

**Article 11**

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

**Article 12**

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'accord des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités indivises dans les parties communes.

**Article 13**

L'entretien et la réparation des parties communes s'effectuent par les soins de la copropriété.  
Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes.

**Article 14**

Les propriétaires doivent donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que ces travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

**Article 15**

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement. Il est interdit de les morceller.  
Les caves ne pourront être vendues qu'avec l'appartement auquel elles ont été attribuées dans le présent acte de base.

L'accès aux caves dénommées "CAVES NUMERO 2" et attribuées au lot deux se fera exclusivement par l'escalier extérieur situé à l'arrière de l'immeuble et appartenant au lot un. A cet effet, une servitude de passage longeant le bâtiment et de un mètre est créée au profit du lot deux. Telle que cette servitude est mentionnée dans l'acte de base et figurée au plan ci-annexé.

**Article 16**

Les sous-combles sont destinés à dépendre de la partie privative du lot deux: elles ne pourront être vendues qu'avec cet appartement auquel elles ont été attribuées dans le présent acte de base.

**Article 17**

Il existe deux compteurs d'électricité qui seront placés dans le hall d'entrée commun :

- chaque appartement possédant le sien;
- pour l'éclairage du hall d'entrée et de l'escalier communs : il existe un interrupteur dans le hall d'entrée relié au compteur de

Troisième suite  
H 20

l'appartement numéro un et un interrupteur au premier étage relié au compteur de l'appartement numéro deux. De sorte que les consommations communes seront réparties proportionnellement au nombre de millièmes dans les parties communes possédées par chacun des copropriétaires.

**Article 18**

La chaudière commune se trouve au sous-sol dans le local chaufferie.

Chaque appartement dispose de calorimètres dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

**Article 19**

Chaque appartement possède d'un compteur individuel d'eau fourni par la Société Wallonne de Distribution d'Eau.

Lesdits compteurs sont actuellement situés dans le garage de l'appartement numéro un et seront prochainement installés sur la façade avant de l'immeuble.

**Article 20**

La toiture n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour son entretien.

Cependant, il existe une plate-forme commune sise au-dessus du hall privatif de l'appartement deux et permettant l'accès au système de climatisation. Chaque lot aura dès lors accès à ladite plate-forme pour l'entretien et la réparation dudit système de climatisation.

Ladite plate-forme peut éventuellement être aménagée en terrasse par et aux frais exclusifs du lot deux qui supportera en outre son entretien et ses réparations éventuelles.

**LOCATION**

**Article 21**

Les lots ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Est interdite la location de fractions de lots.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

**CHARGES COMMUNES**

**Article 22**

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, les impôts qui ne seraient

*Provisionville*  
*[Signature]*

pas établis sur chaque propriété privée.

**Article 23**

Toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires en proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.  
Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception.

**Article 24**

Pour faire face aux dépenses courantes, les copropriétaires pourront verser une provision dont le montant est déterminé par l'assemblée générale.  
Le compte des charges communes est établi annuellement.  
Leur règlement doit se faire, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

**Article 25**

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit lot.

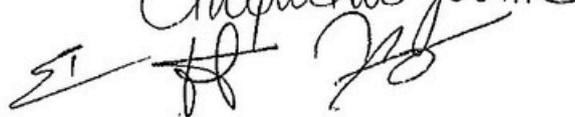
**Article 26**

L'assurance, tant des choses privatives que des choses communes du bâtiment, est souscrite en commun par les copropriétaires auprès d'une compagnie choisie par eux.  
L'assurance doit garantir non seulement les dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires ou occupants, le recours des voisins et le recours réciproque entre les copropriétaires.  
Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leur lot.  
Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.  
La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des lots est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

**DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

**Article 27**

En cas de destruction de l'immeuble, les copropriétaires peuvent décider que l'édifice ne sera pas reconstruit.  
Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses choses privatives et les choses communes seront licitées publiquement.  
En cas de reconstruction de l'édifice, l'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction, suivant les

*Claudio Juville*  


plans primitifs, sauf décision contraire des copropriétaires.  
En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la  
réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des  
copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs  
dans l'indivision.

### ASSEMBLEE GENERALE

#### Article 28

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs  
des copropriétaires dans l'immeuble.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office dans le  
bâtiment, chaque année, le quinze juin à dix-huit heures. Si ce  
jour est férié, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable  
suivant à la même heure.

L'assemblée générale statutaire peut avoir lieu à une autre date,  
fixée de l'accord unanime des copropriétaires.

En dehors de l'assemblée générale statutaire, une assemblée  
générale extraordinaire peut être convoquée à la diligence d'un  
copropriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Dans ce cas, il appartient au copropriétaire qui sollicite une  
réunion de l'assemblée générale de convoquer par lettre  
recommandée, conformément à ce qui est dit ci-dessous, les autres  
copropriétaires.

Les convocations pour toutes les assemblées générales sont faites  
huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à  
l'avance par lettre recommandée.

Les décisions prises régulièrement lient tous les  
copropriétaires, y compris les absents ou récalcitrants.

#### Article 29

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de  
ses quotes-parts dans l'indivision.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision  
ordinaire, le droit de participer aux délibérations de  
l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés  
désignent celui qui exercera ce droit.

Pour pouvoir délibérer valablement, l'assemblée générale doit  
réunir les copropriétaires possédant ensemble la totalité des  
quotes-parts de la copropriété.

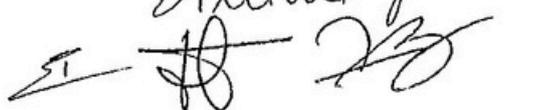
Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis une nouvelle  
assemblée est convoquée dans les trente jours au plus, à compter  
de la date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de  
quorum.

Sauf quorum de votes spéciaux prévus dans l'acte de base et le  
présent règlement, les décisions sont prises à la majorité  
absolue des voix des titulaires présents ou représentés.

#### Article 30

Chaque copropriétaire pourra désigner un autre copropriétaire  
pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne

Siximus Jeville  


pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale.

#### GERANCE

##### Article 31

Il peut être fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant, copropriétaire ou non.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées dans le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

#### STATUTS ET INTERPRETATION DU REGLEMENT

##### Article 32

Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble, à leurs héritiers et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription au bureau de la conservation des Hypothèques.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise. Le respect de ces règlements doit être imposé dans tous actes de cession aux personnes accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Le présent règlement de copropriété et, éventuellement, les règlements particuliers, leurs modifications, les consignes et décisions des copropriétaires ainsi que les plans forment ensemble la charte de l'immeuble.

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

##### Article 33

Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du présent règlement seront tranchées par un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de Dinant.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur. Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation.

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation ni de requête civile.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Septimo Jeville  


**Article 34**

Les petits animaux familiers ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres occupants.

**Article 35**

Les occupants des lots doivent en jouir en "bon père de famille". 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, celui de leurs locataires ou visiteurs.

L'usage des appareils de radio et de télévision est autorisé, pour autant qu'ils ne troublent pas la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone ou tout autre appareil de télécommunication peut être installé aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

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

Il ne pourra être fait à l'intérieur du bâtiment, dans les parties communes, aucun travail de ménage, tel que notamment brossage de tapis, de literie, de cirage de chaussures, etc ...

**Article 36**

Toute antenne ne pourra être fixée sur une terrasse que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité simple, étant entendu que le copropriétaire ou l'occupant fera son affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme.

Tout dépôt de bonbonnes ou matières inflammables sur la terrasse ou dans les garages est interdit.

**Article 37**

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

Il sera toutefois interdit de faire des réparations mécaniques dans les garages.

**Article 38**

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et ni enseigne, ni réclames, ni linges et autres objets sans l'accord de l'assemblée générale.

Signé "No Varietur"  
en annexe à un acte  
passé devant le Notaire Etienne NOKEFMAN  
à JUMET, le 19.06.2008

*[Handwritten signatures and notes]*  
Huitième et dernière  
feuille  
Et H B