

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, le comparant déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : commercial et/ou résidentiel.

2) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, le comparant n'entend pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Il reconnaît avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

PERMIS DE LOCATION

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions légales portant obligations d'obtenir un permis de location pour certaines catégories de logement, et des sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions, conformément au code Wallon du Logement institué par le Décret du 29 octobre 1998, modifié par le décret du 30 avril 2009 entré en vigueur le 28 juin 2009 (MB 18 juin 2009), ainsi que de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 (MB 30 octobre 2007), modifié par l'arrêté du 23 avril 2009 (MB 19 mai 2009), entré en vigueur le 1er juin 2009, fixant notamment les critères minimaux en matière de salubrité et de surpeuplement des logements existant ou à créer.

Le comparant déclare que le bien prédécrit n'est pas concerné par ladite réglementation.

TITRE I – ACTE DE BASE

CHAPITRE II- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES, DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET DES PARTIES COMMUNES SPECIALES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFECTEES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

I. Généralités

Ce bien comprend deux lots actuellement à usage commercial et deux lots à usage de logement.

Les locaux privatifs des lots 1 et 2 pourront toujours être utilisés à titre de surfaces commerciales ou de bureaux, pour l'exercice d'une profession et, notamment, pour l'exercice d'une profession libérale, comme à titre résidentiel ou d'habitation.

Les locaux privatifs des lots 3 et 4 sont et resteront à usage principalement résidentiel ou d'habitation.

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

Les parties privatives construites de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur le rapport ci-annexé. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément à ce rapport.

Se référant entre autres au rapport ci-annexé l'ensemble se compose comme suit :

- les **parties communes générales** : elles comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi et l'usage; soit plus particulièrement le gros-œuvre de l'immeuble et ses fondations, les zingueries extérieures et descentes d'eau de pluie, la structure horizontale séparant les lots, les éléments porteurs verticaux séparant les lots à l'exception du recouvrement de ces structures et éléments porteurs, les murs mitoyens en général, s'il échet l'ensemble du réseau d'égouttage et/ou d'alimentation commun dont la fosse septique située à l'arrière du bâtiment côté rue de Wavre,
- les parties communes spéciales aux lots 1, 2 et 3 : le recouvrement des murs extérieurs des façades et pignons \$ (à décrire), la toiture de la partie de l'immeuble couvrant ces trois lots et tous les éléments porteurs constituant la charpente ainsi que l'isolation thermique de cette toiture,
- les parties communes spéciales aux lots 3 et 4 : le local technique et le hall d'entrée, situés à l'arrière, côté rue de Wavre, et la cage d'escalier, dans toute sa hauteur, menant à l'étage ; les fenêtres et porte avec leur châssis et leurs vitres du hall d'entrée et de la cage d'escalier.

III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée sur base du rapport ci-annexé établi par Monsieur Arnaud Manon et auquel il est renvoyé.

IV. 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. Sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie du bâtiment est commune aux copropriétaires des lots privés.

2. Fondations - gros murs

Les fondations sont communes.

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.

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

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 privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

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

6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privés sont privés ; à l'extérieur, ils sont communs.

7. Toit

Le toit couvrant la partie du bâtiment comprenant les lots 1, 2 et 3, et l'espace au-dessus, fait partie des parties communes spéciales aux dits lots. 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.

Le toit couvrant le lot 4 est propriété privée et exclusive du lot 4. Les frais d'entretien et de réparation de ce toit seront à charge exclusive du propriétaire du lot 4.

8. Façades

Les façades sont des gros murs et, par conséquent, des parties communes générales.

Aux façades doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons avec leurs accessoires. A ADAPTER

9. 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, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs.

Il existe pour chaque appartement un compteur d'eau individuel.

10. Électricité

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvrants portes automatique, sonnettes, système de parlophonie, etc.) desservant les parties communes en général.

L'équipement électrique desservant un lot privatif est privatif.

Chaque appartement est pourvu d'un compteur électrique individuel.

11. Chauffage

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privés sont privés.

Les lots sont chacun pourvus d'un système de chauffage individuel; les frais en résultant sont exclusivement à charge du propriétaire dudit lot.

12. 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.

13. Parties privatives

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

La terrasse située § constitue une partie privative du lot 4. Les frais d'entretien et de réparation du revêtement de cette terrasse seront à charge exclusive du propriétaire du lot 4.

14. 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.

15. Portes et portes palières

Les portes d'entrée donnant accès aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

16. Cheminée

La cheminée constitue une partie privative du lot 2. Les frais d'entretien et de réparation seront à charge exclusive du propriétaire du lot 2.

17. Terrain non bâti à l'arrière, côté rue de Wavre

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs 3 et 4, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des emplacements de stationnement situés à l'arrière côté rue de Wavre, tels que ces emplacements sont repris §

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Article 1.- Destination des lots privatifs

Les diverses entités privatives dénommées « appartement », sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité de profession libérale (moyennant acceptation par les autorités communales éventuelles) et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives.

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 appartements 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.

Article 2.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter ou occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « 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 ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les

parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

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

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire commune des copropriétaires.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord unanime des copropriétaires.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les

autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privés voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privé et expose, par son inaction, les autres lots privés ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, les autres copropriétaires ont tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Article 3.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

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

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale commune des copropriétaires de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privés, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte.

d) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par un copropriétaire, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

e) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux de compagnie non susceptibles de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives, tels que des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Article 4.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès commun des copropriétaires.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 5.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse et unanime des copropriétaires.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par les copropriétaires ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation commune des copropriétaires.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

CHAPITRE II.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 1.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 2.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;

- réparations non urgentes.

Article 3.- Réparations urgentes

Un propriétaire dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de ses copropriétaires, qui ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 4.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par décision unanime des copropriétaires.

Article 5.- Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus des copropriétaires, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, il est autorisé à placer un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, les autres copropriétaires ont le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE III.- CHARGES COMMUNES

Article 1.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires, en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes spéciales, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de l'immeuble ;
- b) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- c) les indemnités dues par la copropriété ;
- d) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes spéciales** :

Les frais d'entretien et de réparation des parties communales spéciales sont considérés comme des charges communes particulières aux lots concernés, chaque lot y participant pour les quotités ci-avant déterminées.

Article 2.- Impôts

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

**CHAPITRE IV.- ASSURANCES - RESPONSABILITES -
DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

Article 1.- Généralités

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

Les primes sont considérées comme charge commune générale. Le propriétaire qui estimerait insuffisantes les sommes pour lesquelles un accord a été obtenu pourra contracter une assurance complémentaire à charge de supporter seul le supplément de prime. De même si des embellissements ont été effectués par un propriétaire à sa propriété privative, il lui appartient de les faire assurer à ses frais à charge de supporter seul le supplément de prime. Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire.

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

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

Article 2.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

CHAPITRE V.- GESTION DES PARTIES COMMUNES

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

Au cas où cette unanimité ne pourrait être obtenue, ainsi que dans le cas où un des copropriétaires ne répondrait pas à la demande des autres, les questions litigieuses seront portées devant les Tribunaux compétents, le tout au choix et à la requête du copropriétaire le plus diligent.

OU :

Les copropriétaires sont souverains-maîtres dans l'administration des parties communes de l'immeuble et seuls compétents, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble. Elle a ainsi compétence pour tout ce qui se rapporte aux parties communes, ainsi que pour le style et l'harmonie de l'immeuble, notamment pour tout ce qui est visible de l'extérieur même pour la peinture, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des unités privatives comme les châssis.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires; elle se réunit à l'endroit indiqué dans la convocation, à première demande et sur convocation d'un ou plusieurs copropriétaires, à adresser par pli recommandé ou contre récépissé aux autres copropriétaires, quinze jours au moins avant l'assemblée générale. Sauf convention contraire entre les copropriétaires, l'assemblée générale se tient un jour ouvrable entre 17 et 19 heures.

L'ordre du jour est arrêté par celui ou ceux qui convoquent l'assemblée et l'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

Si après cette convocation, l'assemblée n'a pas pu être tenue, une seconde convocation devra être envoyée sous quinzaine mentionnant qu'à défaut de tenue de ladite assemblée toutes les décisions devant être prises seront soumises au juge de paix.

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

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quote-parts dans les parties communes.

Les délibérations sont prises à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf ce qui sera dit aux présentes.

En cas de difficultés entre copropriétaires relativement à cette administration, il pourra être fait appel à un arbitre désigné de commun accord, ou à défaut d'accord, désigné par le juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera définitivement et sa décision sera obligatoire pour chacun des copropriétaires.

CHAPITRE VI.- RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

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

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

DECLARATION.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

PREUVE D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, domicile des parties aux présentes au vu de pièces officielles d'état-civil lui produites.

DONT ACTE.

Fait et passé à Walcourt, en l'Etude,

Date que dessus.

Et après lecture intégrale commentée, les parties ont signé avec nous, Notaire.