

19411

1

ACTE DE BASE

« PA-D'ZO L'HAYE »

HABITAT GROUPÉ

A DURNAL (YVOIR), rue Saint François

J. Feuille



[Signature]

[Signature]

19411

2

DOS.3685

AL

L'an deux mil dix, le vingt-cinq octobre.

Par devant nous, Maître Jean Paul DECLAIRFAYT, notaire de résidence à Assesse.

ONT COMPARU

Lesquels comparants déclarent nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

Préalablement à l'établissement du statut immobilier du bien, objet du présent acte, les comparants nous ont exposé ce qui suit :

CHAPITRE UN - EXPOSE

Les comparants sont propriétaires comme dit ci-après du bien suivant :

I. DESCRIPTION DU BIEN :

YVOIR-SIXIEME DIVISION/DURNAL

Article de la matrice cadastrale : 01656

Une parcelle de terrain à bâtir sise rue **Saint François**, cadastrée suivant extrait récent **section B numéro 442/K/2** (anciennement n°442/Z et partie du 445/L) pour une contenance d'après cadastre de soixante-trois ares quarante centiares.

Ci-après désignés par les mots : "**le bien**".

II. ORIGINE DE PROPRIETE :

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 442/Z :

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B partie du numéro 445/L :

III. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LE TITRE DE PROPRIETE :

A) Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 7 novembre 2008 dont question ci-avant, il a été stipulé ce qui suit textuellement reproduit :

« IVBIS. SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES »

Il est constitué par les présentes, entre les vendeurs et acquéreurs, un droit personnel de passage au profit des vendeurs, de leurs ayant droits ainsi que de qui s'exercera au Sud de la parcelle 442/Z sur toute la longueur et sur une largeur de trois mètres tel que repris sous hachuré au plan du géomètre Philippe BINAME dont question ci-avant.

Les acquéreurs s'engagent à créer une servitude de passage grevant le fond 442/Z et 445/L/partie au Nord de la parcelle au profit de la parcelle 445/L/partie restant appartenir aux vendeurs sur une largeur de trois mètres au plus tard le trente et un décembre deux mil douze, auquel cas le droit personnel s'éteindra.

A défaut d'avoir constitué cette servitude dans le délai imparti, les acquéreurs s'engagent à constituer, à leurs frais, tant au profit de la parcelle 445/L partie qu'au profit de la parcelle 442/X une servitude de passage d'une largeur de trois mètres le long de limite Sud du bien vendu et ce moyennant paiement d'un euro symbolique.

B) Les comparants se sont en outre engagés vis-à-vis de de constituer sur la limite Sud de la parcelle objet des présentes au profit de la parcelle cadastrée section B, n°442/X, appartenant à , à Durnal, une servitude de passage consistant en la possibilité d'accéder à cette parcelle à partir de la rue Saint François.

Les acquéreurs d'une quote-part indivise dans la copropriété seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs relatifs auxdites servitudes existante ou à constituer et/ou conditions spéciales. »



2^e *Feuillet*

[Signature]

[Signature]

IV. STATUT URBANISTIQUE :

Les comparants déclarent que le bien est repris au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT en zone d'habitat à caractère rural.

Ils déclarent que la commune d'Yvoir a délivré en date du **vingt-neuf juillet deux mil huit** un CERTIFICAT D'URBANISME n°1 relatif au bien ci-avant décrit.

Ce certificat stipulait textuellement ce qui suit: « *Le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par Arrêté Royal du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; le bien en cause sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles* ».

L'administration communale d'Yvoir interrogée par le notaire instrumentant en date du **seize septembre deux mil dix** au sujet des prescriptions urbanistiques concernant le bien, en ce comprises celles inhérentes au décret de la Région Wallonne du dix-huit juillet mil neuf cent nonante et un relatif aux Monuments, aux Sites et aux Fouilles, a répondu ce qui suit textuellement reproduit :

« *Le bien en cause :*

1° est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par Arrêté Royal du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; (2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ; (2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ; (2) (3) Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977:

- **PU n° 4684 délivré le 10/08/2010**

Ce permis a été délivré en vue de :

- *la construction d'un habitat groupé éco-constructions, maisons basse énergie et passives*

Le bien en cause n'est pas concerné par : un plan d'expropriation ; un droit de preemption ; un site «Natura 2000 » ; une mesure de classement, de sauvegarde ou de protection ;

une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables ; un site d'activité économique désaffecté ; un périmètre de rénovation ou de revitalisation urbaine.

Le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. A Yvoir, le 30 septembre 2010 ».

Les comparants déclarent qu'ils ont obtenu un permis d'urbanisme leur autorisant la construction d'un habitat groupé éco-bio constructions, maisons basse énergie et

passives.

Le permis a été délivré par le Collège communal d'Yvoir en date du **dix août deux mil dix**.

Au présent acte sont annexés, après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le notaire soussigné :

- Le permis d'urbanisme.
- Le plan de mesurage et de bornage du bien.

CHAPITRE DEUX - PROJET DE CONSTRUCTION D'UN HABITAT GROUPE

Cet exposé étant fait les comparants souhaitent mettre en œuvre un projet d'habitat groupé, dénommé « **Pa-d'zo l'Haye** ».

I. PRINCIPES

L'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » mis en œuvre se définit comme un ensemble de foyers autonomes intergénérationnels ayant l'originalité - et la chance - de vivre avec un patrimoine et un ensemble de projets communs, dont la « charte » est suivante :

* **Valeurs** - Les valeurs qui nous rassemblent sont l'écoute et le respect mutuels, l'entraide et le partage, l'accueil, l'ouverture aux autres et la tolérance, sans oublier l'humour qui est cette faculté de rire de soi-même.

* **Vivre ensemble** - Nous souhaitons favoriser la convivialité, la rencontre et le plaisir de vivre et grandir ensemble, tout en restant attentifs au besoin d'intimité de chacun. Nous voulons dépasser l'individualisme de notre société de consommation par une volonté de savourer "l'essentiel" et l'exploration de modes de vie plus simples.

* **Ecologie et développement durable** - Notre habitat groupé se veut écologique. Cette perspective sera un chantier permanent pour minimiser l'empreinte écologique, viser l'autonomie en énergie et en eau, favoriser la production alimentaire interne ou locale, innover en matière de mobilité...

* **Spiritualité et recherche de sens** - Nous souhaitons être en lien avec la nature et la beauté qui nous entourent, porte d'entrée possible vers le silence, l'intériorité, la méditation, voire vers une démarche spirituelle.

* **Projets communs** - Notre habitat groupé suscitera à la fois des projets à participation variable et un nombre limité et réaliste de projets collectifs.

Chacun/e est invité à s'impliquer dans les projets choisis en commun selon ses talents, ses disponibilités et ses possibilités. La priorité demeure la vie individuelle, de couple et de famille. Refusant le repli sur soi, nous voulons être ouverts sur le village, sur l'extérieur et sur le monde.

Ces principes formeront le cadre de référence pour la solution de litiges ou de problèmes d'interprétation du présent statut immobilier et du règlement de copropriété.

3-feuille



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Préalablement à la signature de tout document relatif à l'aliénation de tout ou partie d'un bien faisant partie de la copropriété, le cédant sera tenu de communiquer à l'amateur copie des présents statuts, du règlement d'ordre intérieur, ainsi que des différentes décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Afin de permettre aux copropriétaires de faire connaissance avec l'amateur, le cédant est tenu de présenter ce dernier au conseil de gérance.

II. PROJET :

Les comparants souhaitent mettre en œuvre sur les parcelles cadastrées section B numéro 442/K/2 l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** », comprenant un ensemble de constructions groupées, sous forme d'un quartier, convivial, où chacun disposera d'une parcelle à usage et jouissance privatifs pour construire son habitation et bénéficiera en commun d'un grand jardin incluant verger, potager, mare, etc... ainsi que d'une voirie privée.

Les plans de ce quartier ont été dressés par l'association momentanée de la : « ScivCRL Architecture et Nature, coopérative d'architectes » et de « l'Atelier Brismoutier FM Architecte sprl » dont les sièges sociaux sont établis respectivement à Temploux (Namur), rue Sainte Wivine, n°2/A et Avenue Reine Elisabeth 188 à 5000 Beez(Namur).

L'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » sera, si possible, composé de :

A) A USAGE ET JOUISSANCE PRIVATIFS :

Sept habitations bioclimatiques répondant aux principes de l'éco-construction (matériaux naturels et sains,...) dont une subdivisée en deux appartements, à usage privatif ;

B) A USAGE ET JOUISSANCE COMMUNS :

- 1) une voirie ;
- 2) un pavillon ;
- 3) un local compteurs (eau et électricité) ;
- 4) deux abris pour vélos ;
- 5) un atelier ;
- 6) une plaine de jeux ;
- 7) des potagers, un local agricole, des sentiers, un emplacement pour compost, une prairie-verger, une mare ;
- 8) des emplacements de parking pour les résidents et pour les visiteurs.

Les comparants décident également que les équipements et locaux communs seront financés, gérés et entretenus par les copropriétaires dans les proportions indiquées ci-après.

CHAPITRE TROIS - DIVISION DU PROJET

I. INTRODUCTION

Désirant opérer la division juridique de la propriété, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement à cette fin leur volonté qui est de placer ledit bien ci-avant décrit **sous le régime de copropriété et d'indivision forcée**.

Cependant, compte tenu de ce que la nature du projet d'habitat groupé ne le justifie pas, la présente indivision, **ne sera pas soumise** au régime prévu par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil relatifs aux immeubles à appartements multiples, mais restera soumise aux règles prévues par l'article 577-2 § 9 dudit code, suivant les modalités ci-après déterminées.

Ils ont déclaré arrêter comme suit **les statuts** de la copropriété qui sera dénommée : « **Pa-d'zo l'Haye** ».

A cette fin et en vue d'opérations ultérieures, les comparants ont établi, ainsi qu'il suit, tant pour eux-mêmes que pour les futurs acquéreurs de tout ou partie du bien prédécrit :

- 1) « **L'acte de base** » contenant et opérant la division juridique du bien ;
- 2) « **Le règlement de copropriété** » contenant la détermination des droits des copropriétaires, la description des parties à usage et jouissance privatifs et des parties à usage et jouissance communs, la manière dont les parties seront gérées et administrées, la fixation de la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes et le règlement des détails de la vie en commun.

II. ACTE DE BASE

L'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » est constitué d'un ensemble commun divisé en parties à jouissance et usage privatifs de certains copropriétaires et en parties à usage et jouissance communs de tous les copropriétaires.

Le bien se compose de parties à usage et jouissance privatifs, dénommées ci-après « **lots** », auxquelles sont attribuées un certain nombre de quotités de jouissance et d'usage communs dans l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** ».

Chaque copropriétaire peut individuellement disposer de sa part de copropriété et la grever de droits réels sous les modalités ci-après précisées étant entendu que la copropriété de l'immeuble objet des présentes est indivisible.

A. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

a) Parties à usage et jouissance privatifs :

L'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » est constitué de **sept parcelles distinctes** appelées de manière générale « **lot privatif** » destinées à usage et jouissance privatifs de certains propriétaires.



Telles que ces parcelles sont indiquées sous « lot 1 à lot 7 » au plan de mesurage et de bornage dressé par le géomètre-expert-immobilier,

b) Parties à usage et jouissance communs :

L'habitat groupé « Pa-d'zo l'Haye » est constitué de parties communes qui seront à usage et jouissance communs de l'ensemble des copropriétaires. Ces dernières seront divisées en quatorzièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux lots privatifs.

Telles que ces parties communes sont figurées sous teinte jaune au plan dont question ci-avant qui reste ci-annexé.

B. DESCRIPTION DES PARTIES A USAGE ET JOUISSANCE PRIVATIFS ET DES PARTIES A USAGE ET JOUISSANCE COMMUNS

a) Description des parties à usage et jouissance privatifs appelés : « lots »

- les parcelles désignées sous le lot n°1, le lot n°2, le lot n°4, le lot n°5, le lot n°6 et le lot n°7 auront une superficie **chacune** de deux ares quatre-vingt centiares ;

- les parcelles désignées sous le lot n°3 et 3bis auront **ensemble** une superficie de deux ares quatre-vingt centiares.

b) Description des parties à usage et jouissance communs

Seront à usage et jouissance communs toutes les parties ou équipements immobiliers ou mobiliers qui ne sont pas à usage et jouissance privatifs.

Seront notamment, mais non exclusivement, à usage et jouissance communs, si possible :

- une voirie ;
- un pavillon ;
- un local compteurs (eau et électricité) ;
- deux abris pour vélos ;
- un atelier ;
- une plaine de jeux ;
- des potagers, un local agricole, des sentiers, un emplacement pour compost, une prairie-verger, une mare ;
- des emplacements de parking pour les résidents et pour les visiteurs.

c) Fixation des modalités d'usage et jouissance des parties communes afférentes à chaque partie à usage et jouissance privatifs

Les modalités d'usage et de jouissance des parties communes seront

déterminées par le règlement d'ordre intérieur en proportion des quotités attachées à chaque lot, précisées ci-après :

- Le lot n°1 comprend : **deux/quatorzièmes indivis.**
- Le lot n°2 comprend : **deux/quatorzièmes indivis**
- Le lot n°3 comprend : **un/quatorzième indivis**
- Le lot n°3bis comprend : **un/quatorzième indivis**
- Le lot n°4 comprend : **deux/quatorzièmes indivis**
- Le lot n°5 comprend : **deux/quatorzièmes indivis**
- Le lot n°6 comprend : **deux/quatorzièmes indivis**
- Le lot n°7 comprend : **deux/quatorzièmes indivis**

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives d'usage et de jouissance des parties à usage privatif de l'habitat groupé « Pa-d'zo l'Haye » notamment par suite de construction, modification ou de transformation qui seraient faites ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quatorzièmes indivis, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

A. GENERALITES

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 §9 du code civil, les comparants ont établi ainsi qu'il suit le « règlement de copropriété » du bien ci-avant décrit, comprenant notamment :

a) Le règlement de copropriété proprement dit : celui-ci règle la description des droits et obligations de chaque copropriétaire, notamment l'entretien, la conservation, la transformation et la reconstruction de tout ou partie des biens appartenant à la copropriété « Pa-d'zo l'Haye », la répartition des charges, les règles relatives à l'assemblée générale et au conseil de gérance.

Les présentes dispositions, clauses, conditions ainsi que les servitudes qui peuvent en découler, s'imposeront en tant que droits réels, à tous les copropriétaires, titulaires de droits réels ou de jouissance, actuels ou futurs, dans le bien, ainsi qu'à tous leurs héritiers et ayants droit à quelque titre que ce soit, qui seront tenus de s'y conformer.

Ces dispositions ainsi que leurs modifications seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.



[Handwritten signature and a checkmark]

b) **Le règlement d'ordre intérieur** : celui-ci règle la jouissance du bien et les détails de la vie en commun. Il sera conservé et mis à disposition des copropriétaires par le conseil de gérance. Ce règlement n'a pas de statut réel mais il sera cependant obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit réel (à l'exception de la servitude), ou d'un droit de jouissance dans tout ou partie du bien. Le règlement d'ordre intérieur est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine et ces modifications ne doivent pas être constatées par acte authentique. Elles seront consignées dans des procès-verbaux conservés par le conseil de gérance.

B. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES RELATIFS AUX PARTIES A USAGE ET JOUISSANCE PRIVATIFS

a) **Enumération** :

Chaque lot à usage et jouissance privatifs comportera l'usage et la jouissance exclusifs de la parcelle concernée prédécrite ainsi que de toute construction qui y sera érigée en ce compris son contenu et en outre tout ce qui se trouvera à leur usage personnel (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, du chauffage, de l'eau chaude,...) à l'intérieur des locaux à usage et jouissance privatifs à partir de et y compris les compteurs.

b) **Entretien - Modification- travaux** :

* Chaque copropriétaire a l'obligation de gérer en « bon père de famille » les parties à usage et jouissance privatifs qui lui seront attribuées.

* Les travaux requérant un permis d'urbanisme devront réunir *l'accord de l'unanimité* des copropriétaires.

Les autres travaux et aménagements extérieurs seront soumis aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

* Dans un lot, il est permis de diviser les parties à usage et jouissance privatifs pour en créer plusieurs *sans* devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires : il faut en informer préalablement le conseil de gérance et respecter les dispositions ci-après en cas de concession de jouissance ou d'aliénation.

La réunion des parties à usage et jouissance privatifs de deux lots distincts requiert *l'accord unanime de tous les copropriétaires*.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initialement attribuées aux parties à usage et jouissance privatifs d'un même lot ne subiront aucun changement total pour l'ensemble de l'entité.

* En ce qui concerne les réparations aux choses à usage et jouissance privatifs présentant un caractère d'urgence absolue, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries ou gouttières crevées, etc ..., chaque copropriétaire a pleins pouvoirs pour les faire exécuter *sans* en demander l'autorisation du copropriétaire ayant l'usage et

la jouissance privatifs du lot concerné à défaut d'avoir pu le prévenir.

c) Occupation :

Préalablement à la concession de l'occupation d'un lot ou d'une partie d'un lot, sous quelque forme et à quelque condition que ce soit, d'une durée supérieure à un mois, par son copropriétaire à un/des tiers, le copropriétaire devra obtenir ***l'accord du conseil de gérance tant sur le principe que sur la personne du bénéficiaire de la jouissance*** ; à défaut de cet accord, l'occupation sera soumise à l'assemblée générale qui décidera ***à la majorité qualifiée***. La sous-location est interdite.

Le copropriétaire est seul responsable de son occupant et a seul le droit de vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son occupant.

Les occupants sont tenus de respecter la charte, le règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur, ainsi que toutes les décisions des assemblées générales pour autant qu'elles ne soient pas liées à la qualité de copropriétaire exclusivement. Cette obligation devra être formellement précisée dans tous les actes sous seing privé ou authentiques relatifs à la jouissance d'une partie à usage et jouissance privatifs de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques occupants et leur responsabilité civile occupant suivant assurance intégrale.

Les copropriétaires sont tenus de remettre au conseil de gérance une copie des contrats de concession de jouissance relatifs au lot dont ils ont l'usage et la jouissance privatifs.

Le conseil de gérance devra porter à la connaissance des occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation par un occupant des principes ci-avant fixés (chapitre II), du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur ainsi que des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, et/ou en cas d'infraction grave dûment constatée, après un avertissement donné par le conseil de gérance, l'assemblée générale est autorisée, à la majorité qualifiée, à demander en justice la résiliation de la convention d'occupation.

d) Destination-usage-occupation :

* Chaque copropriétaire a le droit d'user et de jouir du lot lui attribué dans les limites fixées par les lois, le présent acte, ainsi que, le cas échéant, par le règlement d'ordre intérieur.

* Les maisons sont exclusivement destinées à l'habitation privée. Toutefois, l'exercice d'une activité professionnelle (exercice d'une profession libérale,



installation d'un bureau, exploitation d'un commerce,...) est autorisée *moyennant l'accord soit du conseil de gérance, soit de l'assemblée générale comme dit ci-après*. Si ultérieurement, la nature et/ou le mode d'exercice de l'activité changeaient un nouvel accord préalable serait requis.

Pour permettre au conseil de gérance de prendre position sur la nature de l'activité projetée ou exercée avant le commencement de cette activité, le propriétaire doit en informer le conseil de gérance en donnant des explications détaillées sur la nature et le mode d'exercice de cette activité :

- si le conseil de gérance estime que l'activité projetée ou ses modifications ultérieures ne provoquent pas des nuisances, il donnera son accord favorable.
- si le conseil de gérance estime que l'activité projetée ou ses modifications ultérieures provoquent des nuisances, il convoquera l'assemblée générale. Cette dernière pourra refuser l'activité ou la suspendre en cas de nuisances (excès de circulation automobile, de bruit, d'odeurs, dangers d'explosion, risques de pollution de l'air, du sol, des eaux, etc...); elle peut également imposer des aménagements nécessaires à la poursuite de l'activité.

C. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES RELATIFS AUX PARTIES A USAGE ET JOUISSANCE COMMUNS

a) Règle d'interprétation générale :

Les copropriétaires ont le droit d'usage et de jouissance de la chose commune conformément à sa destination, et ce, dans la mesure où ce droit est compatible avec le droit des autres propriétaires.

b) Droit de copropriété - Modifications:

Les quotités attribuées aux lots dans les parties à usage et jouissance communes susvisées déterminent les droits de chaque propriétaire dans la chose à usage et jouissance communes.

Les droits de copropriété dans les choses à usage et jouissance communes ne pourront être aliénés, grevés de droits réels ou saisis, qu'avec les lots privatifs dont ils sont l'accessoire et selon la quotité afférente à chacun d'eux. L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien à usage et jouissance privatifs grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Le partage ou l'aliénation des choses à usage et jouissance communes ne pourront être décidés *qu'à l'unanimité*.

Les modifications aux parties à usage et jouissance communes ne pourront être exécutées *qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale*.

c) Réparations-Travaux-Reconstruction-Achats et ventes :

- **Réparations urgentes :** pour les réparations aux choses à usage commun présentant un caractère d'urgence absolue, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries ou gouttières crevées, etc ..., chaque copropriétaire a plein pouvoirs pour les faire exécuter *sans* en demander l'autorisation et sans que les autres copropriétaires puissent y mettre obstacle, le tout à défaut d'avoir pu obtenir l'accord d'un membre du conseil de gérance.

- **Réparations indispensables mais non urgentes :** les réparations aux choses à usage et jouissance communs sont proposées à l'assemblée générale qui reste seule juge de la décision d'ordonner ou non leur réalisation et statuera pour ce faire à *la majorité qualifiée*.

- **Travaux :** Tous travaux de construction, reconstruction, modification ou réparations, autres que les réparations dont question ci-avant, à effectuer dans les choses à usage commun devront être décidés par l'assemblée générale *à l'unanimité* sauf décision de l'assemblée statuant à l'unanimité que la décision pourra être prise à un autre quorum pour des travaux d'un montant qu'elle déterminera.

- **Achats et ventes :** Tous achats ou ventes de biens mobiliers ou immobiliers pour compte de la copropriété devront être décidés par l'assemblée générale *à l'unanimité* sauf décision de l'assemblée statuant à l'unanimité que la décision pourra être prise à un autre quorum pour des travaux d'un montant qu'elle déterminera et sauf ce qui sera dit ci-après en cas d'acquisition par la copropriété d'un bien appartenant à un ou plusieurs copropriétaires, auquel cas l'unanimité s'entend de tous les copropriétaires à l'exclusion du/des propriétaire(s) concerné(s).

Le lot de chaque copropriétaire est grevé d'une servitude qui oblige ledit copropriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations à usage et jouissances communs, tous les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Les copropriétaires devront donner accès à leur lot pour toutes les réparations et modifications décidées par l'assemblée générale ou présentant un caractère d'urgence absolue.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur lot à un mandataire domicilié dans le village de Durnal dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du conseil de gérance de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur lot si la chose est nécessaire.

d) Occupation - Destination :

Il ne pourra être établi dans l'habitat groupé « Pa-d'zo l'Haye » aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

7.° feuille



[Handwritten signature and initials]

D. CHARGES ET RECETTES :

a) Énumération des charges :

Les charges communes sont divisées en :

1*) **Charges communes** : qui incombent à **tous** les copropriétaires.

Sont considérées comme charges communes :

- les dépenses pour l'entretien et pour les réparations et travaux de ou dans toutes les parties ou équipements immobiliers ou mobiliers qui ne sont pas à usage et jouissance privatifs, les charges nées des besoins communs comme la consommation d'eau, d'électricité et de chauffage, l'usage, la réparation, la réfection et la gestion de toutes les parties ou équipements immobiliers ou mobiliers qui ne sont pas à usage et jouissance privatifs, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun général, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon fonctionnement de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » ;
- les dommages et intérêts dus par la copropriété ;
- les frais d'action en justice intentée par ou contre la copropriété ;
- les frais d'administration, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- les primes d'assurance des choses à usage et jouissance communs et de la responsabilité civile des copropriétaires y afférente ;
- l'entretien de la voirie, des trottoirs, et des emplacements de parking et éclairage pour les résidents et visiteurs ;
- les impôts, taxes ou redevances relatifs aux choses à usage et jouissance communs.
- Toutes les autres dettes, charges et frais, réalisés dans l'intérêt de la copropriété ou dus par elle.

2*) **Charges particulières** : qui incombent aux copropriétaires de **chaque** lot.

Sont considérées comme charges particulières les dépenses de construction, de conservation, d'entretien, de consommations et de réparation, de remplacement ou de reconstruction de toutes les parties ou équipements immobiliers ou mobiliers qui sont à usage et jouissance privatifs d'un lot.

b) Contributions aux charges :

- Les charges communes seront supportées par chaque copropriétaire en proportion des quotes-parts qu'il détient dans les parties à usage et jouissance communs. L'assemblée générale peut décider, *à la majorité qualifiée*, que certaines charges spécifiques seront réparties en proportion de leur usage ou de leur utilité.
- les charges particulières seront supportées par chaque copropriétaire

exclusivement compte tenu du fait qu'elles se rapportent à des parties dont le copropriétaire a l'usage et la jouissance exclusifs.

c) Recettes :

Dans le cas où des recettes ou remboursements seraient obtenus par la copropriété, leur attribution se ferait au profit de chaque lot en proportion des quotes-parts qu'il détient dans les parties à usage et jouissance communs.

En cas d'indemnisation par une assurance, tout copropriétaire a droit aux indemnités de dédommagement versées à la copropriété en vertu d'une des polices mentionnées au point g) ci-après en fonction du lot concerné par cette indemnité. En cas de destruction partielle ou totale, les indemnités couvrant les constructions détruites sont affectées en priorité à leur reconstruction, si elle est décidée. Sans préjudice des actions contre les copropriétaires, usagers ou tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de réparation, d'intervenir dans les frais, en fonction du bien concerné.

d) Fonds de roulement et de réserve :

* On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances et provisions faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses communes périodiques telles que les frais de l'entretien courant et de fonctionnement des parties à usage et jouissance communs, les frais de copropriété et les primes d'assurance pour la copropriété. Le montant de la provision et la périodicité de paiement (mensuelle, trimestrielle, semestrielle, annuelle) sont fixés par l'assemblée générale. Le paiement est périodiquement demandé ou réclamé par le conseil de gérance et reçu par ses soins, afin d'être affecté au paiement des charges communes. Sur les décomptes périodiques, le conseil de gérance mentionne séparément le montant dû et la TVA éventuelle due sur ce montant.

Chaque année, le conseil de gérance présente le décompte pour approbation à l'assemblée générale des copropriétaires et, si nécessaire, le montant de la provision est adapté pour l'année suivante. Le paiement des provisions demandées ou réclamées n'implique aucune approbation du décompte; celle-ci n'est valablement donnée que par l'assemblée générale.

* On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la construction, la reconstruction, les grosses réparations ou le renouvellement des parties à usage et jouissance communs. L'importance des apports au fonds de réserve ainsi que son affectation sont déterminées par l'assemblée générale. Le conseil de gérance se charge de sa perception, de sa gestion et de sa mise en oeuvre.

8 = *feuille*



e) Transmission de la propriété d'un lot

* **En cas de transfert d'un droit dans la copropriété, avant la signature de l'acte authentique, le nouveau copropriétaire est tenu de requérir, par lettre recommandée, du conseil de gérance l'état:**

- du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- des frais liés à l'acquisition de parties à usage et jouissance communs, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- des dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- le montant de l'arriéré éventuel du propriétaire dans les frais dus à la copropriété, nonobstant qu'il s'agisse de montants pour la constitution du fonds de roulement ou du fonds de réserve;
- le montant correspondant à la part du lot à transférer dans le fonds de réserve.

Le conseil de gérance qui ne répond pas endéans les trente jours francs, peut être tenu responsable par le copropriétaire, tant l'ancien que le nouveau, de tout dommage découlant de son omission ou de son retard. Les frais liés à la réponse du conseil de gérance, sont à charge de la partie cédante.

Sans préjudice de conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau propriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission; toutefois, il ne doit pas prendre en charge d'éventuels arriérés encore dus par le précédent copropriétaire.

* **En cas de transmission d'un droit dans la copropriété, le copropriétaire sortant est créancier de la copropriété pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement** correspondant à la période qui suit le transfert du droit d'usage ou de jouissance au nouveau propriétaire.

La date dudit transfert doit être communiquée au conseil de gérance **avant que le transfert de propriété soit constaté par acte authentique**, à moins qu'il n'ait acquis date certaine par une autre voie. Le décompte est établi par le conseil de gérance, à la demande du nouveau ou de l'ancien propriétaire. Le notaire qui est chargé de rédiger l'acte de transfert de propriété peut aussi adresser une demande dans ce sens au conseil de gérance et ce dernier est tenu d'y donner suite dans les quatorze jours francs.

La quote-part du propriétaire sortant dans le fonds de réserve reste attachée au lot à titre d'accessoire et n'est donc pas récupérable. Elle reste soumise à la gestion de la copropriété et est utilisée à partir de ce moment pour le

compte du nouveau propriétaire.

* **En cas de transmission d'un droit dans la copropriété après la signature de l'acte authentique, le nouveau propriétaire doit communiquer au conseil de gérance, dans les quatorze jours francs, son identité complète (nom, prénoms, profession et domicile), ainsi que la date de la transmission et celle de l'entrée en jouissance. En cas de transmission par suite d'un décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les nonante jours francs suivant le décès, prouver au conseil de gérance leur qualité d'héritier par une copie d'un acte de notoriété ou par une attestation signée par le notaire chargé du règlement de la succession.**

f) Encaissement forcé des contributions aux charges communes

Le copropriétaire qui ne paie pas la provision ou l'apport de réserve qui lui est demandé dans les quatorze jours francs de la réception de l'avis du conseil de gérance lui enjoignant de procéder à ce paiement, se voit rappeler ses obligations par le conseil de gérance, au moyen d'une lettre recommandée à la poste ou d'un accusé de réception signé de sa main. Dans les quinze jours qui suivent ce recommandé ou cet accusé de réception, des intérêts sont dus de plein droit sur toutes les sommes dues par le copropriétaire, calculés par jour de retard sur la base du taux d'intérêt légal en vigueur au moment de la mise en demeure, majoré de deux pour cent. Cette disposition s'applique également à tout autre montant qu'un copropriétaire doit verser à la copropriété et pour lequel il compte plus de trente jours francs de retard. Le conseil de gérance a qualité pour assigner le copropriétaire défaillant en recouvrement des montants dus par lui, majorés des intérêts et frais et du montant des dommages et intérêts revenant à la copropriété, sans mandat préalable de l'assemblée générale.

En garantie du paiement des sommes dues par lui à la copropriété, tout copropriétaire cède irrévocablement, par la signature de l'acte d'acquisition de son lot, au conseil de gérance agissant pour la copropriété:

- toutes les créances qu'il pourrait faire valoir à l'encontre d'occupants ou de titulaires de droits d'usage sur son lot, et, en particulier, le droit de perception des loyers et contributions aux charges communes de la copropriété dus par les occupants ;
- la partie légalement cessible des salaires et appointements recueillis auprès de son employeur actuel ou ultérieur, ainsi que toutes les commissions et indemnités présentes et futures sans distinction, considérées comme rémunérations par la loi relative à la protection de la rémunération des travailleurs ;
- la partie légalement cessible des revenus provenant d'activités autres que celles visées à l'article 1409 du Code judiciaire, ainsi que de tous aliments, pensions et allocations versées par des fonds de sécurité d'existence, indemnités d'incapacité de travail et d'invalidité, indemnités d'assurances contre les accident du travail ou



les maladies professionnelles, pécules de vacances ou soldes militaires au sens de l'article 1410 §1er du Code judiciaire ;

- toutes ses créances présentes et futures sur des tiers :

sont notamment visées les créances nées de contrats de vente, de location, de services, de dépôts et d'assurances, les créances découlant de ses activités professionnelles ou commerciales, les créances sur établissements financiers en vertu d'avoirs en compte auprès de ceux-ci ou d'opérations et de services bancaires, les créances en responsabilité contractuelle ou extracontractuelle, les créances sur l'état et d'autres personnes de droit public.

Le conseil de gérance peut à tout moment faire le nécessaire pour rendre les cessions de créance opposables à tous tiers, y compris les débiteurs des créances cédées, le conseil peut notamment, aux frais du copropriétaire défaillant, informer les débiteurs de la cession par lettre recommandée ou d'une autre manière. Après notification de cette cession de créance, le débiteur ne peut plus opérer de paiement valable entre les mains du conseil de gérance. Les copropriétaires s'engagent à communiquer au conseil de gérance, à première demande, toutes les données relatives à l'identité de leurs débiteurs et, le cas échéant, concernant les créances cédées. Le conseil peut remettre aux débiteurs un extrait des présents statuts et des documents établissant les dettes des copropriétaires envers la copropriété. Le conseil pourra recevoir directement du débiteur les sommes dues au titre des créances cédées, contre simple quittance et sans autre formalité, hormis la mise en demeure du copropriétaire.

g) Assurance incendie :

Il doit être souscrit pour le compte des copropriétaires une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, l'électricité, les attentats, les conflits sociaux, la guerre, les catastrophes naturelles, la foudre, les explosions, la chute d'avions, les dégâts des eaux intérieures et extérieures, la responsabilité civile résultant tant des constructions proprement dite que des abords et dépendances, équipements, ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujetti au service de la copropriété, le bris de vitres intérieures et extérieures.

Ces assurances couvriront tant les parties à usage et jouissance privatifs que les parties à usage et jouissance communs, ainsi que le mobilier et le matériel immobilisés par destination et/ou incorporés et garantiront les périls susvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique, communément appelées "globale" ou "top 2000".

Ces polices comporteront forfaitairement des capitaux couvrant :

- 1° le chômage immobilier;
- 2° Le recours des voisins, des locataires ou occupants;
- 3° Les frais de déblais et de démolition;

4° Les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui précède devront l'être auprès d'une même compagnie d'assurance et prévoiront un abandon de recours des assureurs contre les copropriétaires, le conseil de gérance, les colocataires ou co-occupants.

Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour du sinistre et les capitaux à assurer en application des polices mentionnées ci-dessus ainsi que les franchises seront approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

La charge du paiement des primes relatives aux parties à usage et jouissance communs incombera à chaque copropriétaire **dans la proportion des quotités attribuées au lot concerné.**

La charge du paiement des primes relatives aux parties à usage et jouissance privatifs incombera à **chaque copropriétaire du lot concerné.**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute autre cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

L'utilisation de l'indemnité revenant à la copropriété sera réglée comme suit :

- L'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement **à la majorité précisée ci-avant.**
- En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les deux mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal majoré de quatre pour cent, courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.
- Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction d'un ou de plusieurs immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans la copropriété, mais en déduisant de la valeur de la part qu'ils cèdent la part d'indemnité versée par l'assurance qui leur revient, et qu'ils retiennent.
- Le prix de la cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de la copropriété sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord

sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.

- Au cas où le ou les immeubles ne serai(en)t pas reconstruit(s), le ou les copropriétaires concernés pourront céder leur(s) part(s) à la copropriété sur base d'une valeur fixée de commun accord ou, à défaut d'accord par expert(s) désigné(s) par le Tribunal.

- L'indemnité d'assurance reviendra à la copropriété tandis que, en cas de licitation, le produit de la licitation reviendra à la copropriété avec modification automatique du dénominateur de la quote part de chaque copropriétaire dans les parties communes en proportion de la disparition du lot concerné.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance des biens à leur usage privatif est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans ce cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Chaque propriétaire ou occupant peut contracter personnellement et à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier.

h) Responsabilité civile :

La responsabilité civile du fait du l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » (article 1382 à 1386bis du code civil) se répartit entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

E. ALIENATION (DROIT DE PREFERENCE-APPROBATION)

a) Remarques préliminaires :

L'assemblée générale des copropriétaires de l' l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » bénéficie, tant pour elle-même que pour toute personne qu'elle désignera, d'un droit de préférence à prix égal en cas d'aliénation entre vifs à titre onéreux (vente, apport en société, échange, dation en paiement, partage, etc...) d'un lot dans l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** », suivant la procédure et les modalités décrites ci-dessous.

En cas d'aliénation, le cédant ne pourra aliéner ses droits à quelque personne que ce soit sans obtenir préalablement l'approbation de l'assemblée générale statuant *à la majorité qualifiée des dix/quatorzièmes indivis des voix des*

copropriétaires sur l'aliénation proposée.

A défaut de cette approbation, l'aliénation sera nulle et inopposable à la copropriété et le ou les cédants resteront tenus solidairement et individuellement avec le ou les cessionnaires de tous les droits et obligations résultants des présentes. En outre, le contrevenant est de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire dont le montant est égal à vingt pour cent de la valeur du bien cédé.

b) Exceptions :

Ne tombent pas dans le champ d'application du droit de préférence :

- les attributions qui résultent de l'application d'une clause d'accroissement ou de tontine, pour autant que l'exécution desdites clauses soit soumise au décès d'un des cocontractants ;
- les transferts à une ou plusieurs personnes qui appartiennent aux catégories suivantes de bénéficiaires :
 - / l'époux du défunt ;
 - / une personne avec qui le cédant cohabite légalement.

c) Procédure d'approbation :

- *En cas d'aliénation de gré à gré :*

« La(les) personne(s) qui souhaite(ent) aliéner est (sont) tenue(s) d'en informer le plus tôt possible le conseil de gérance, et au plus tard un mois avant toute publicité relative à cette vente. Le conseil de gérance sera autorisé à organiser également la recherche de candidats acheteurs et il pourra les proposer au(x) copropriétaire(s) concerné(s).

Dès que cette (ces) personnes, qui souhaite(ent) aliéner, a(ont) signé avec un tiers une convention établie sous condition suspensive de non exercice du droit de préférence, elle(s) est/sont tenue(s) d'adresser au conseil de gérance un courrier, recommandé à la poste ou signé pour accusé de réception, contenant copie intégrale de la convention, signée avec le tiers, établie sous condition suspensive de non exercice du droit de préférence.

2*) Dans les nonante jours au plus tard qui suivent la date d'envoi de la lettre recommandée (le cachet de la poste du courrier recommandé faisant foi) ou de la date de l'accusé de réception, une assemblée générale extraordinaire sera tenue; à cette fin, le conseil de gérance envoie à l'ensemble des copropriétaires, dans les huit jours qui suivent la réception de la lettre, un courrier invitant les copropriétaires à participer à cette assemblée, avec en annexe une copie de la convention susdite. Cette assemblée se tient conformément aux règles des présents statuts. La personne qui aliène et le bénéficiaire éventuel, si ce dernier est déjà copropriétaire, ne disposent pas du droit de vote et n'ont qu'une voix consultative.

Tout copropriétaire peut présenter un candidat (copropriétaire ou non).

Ladite présentation doit avoir lieu au plus tard huit jours francs avant l'assemblée et être communiquée par courrier adressé au conseil de gérance et signée par le ou les amateurs. Le conseil veillera à communiquer ce courrier dans les délais les plus brefs aux autres copropriétaires.

3*) Lors de ladite l'assemblée, un vote porte successivement sur :

*) **L'approbation de l'aliénation au bénéficiaire proposé par le cédant.** La cession a lieu et devient définitive si elle est approuvée *à la majorité qualifiée des dix/quatorzièmes des voix attachées à la copropriété*, étant entendu qu'un consensus sera recherché. Si cette majorité n'est pas atteinte, l'examen de l'ordre du jour se poursuit et le point ci-dessous est examiné.

*) **L'approbation de l'aliénation à des conditions semblables à celles proposées au profit d'un ou plusieurs copropriétaires ou à un ou plusieurs tiers-acquéreurs, autres que ceux qui sont proposés par le cédant.**

Pour être accepté(s) à titre de bénéficiaire, le ou les candidats doivent au moins obtenir *la majorité qualifiée des dix/quatorzièmes des voix attachées à la copropriété*. Si le candidat obtient cette majorité, il sera autorisé à acquérir le bien par préférence à l'acquéreur mentionné dans la convention.

*) Si aucun des candidats n'obtient la majorité requise, l'assemblée générale est reportée à trente jours francs. Dans ce cas, un autre candidat pourrait éventuellement être présenté. Si, lors de cette dernière assemblée, aucun candidat ne réunit suffisamment de voix, le cédant retrouve une liberté pleine et entière de céder au candidat et aux conditions proposés initialement, candidat qui s'oblige à respecter les présents statuts, les décisions prises par l'assemblée générale, ainsi que le règlement d'ordre intérieur. En cas de modification des conditions, une nouvelle approbation par l'assemblée générale est indispensable.

4) Le conseil de gérance communique la décision de l'assemblée générale tant au cédant qu'au bénéficiaire éventuel.

- *En cas de vente publique :*

1*) Sans préjudice aux dispositions du code judiciaire en matière de saisie exécution immobilière, toute personne ou créancier qui requiert la vente publique, volontaire ou judiciaire, d'un lot faisant partie de la copropriété de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** », est tenue de transmettre au conseil de gérance, au moins soixante jours à l'avance, un courrier recommandé à la poste contenant sa décision d'exposer en vente publique ledit lot, la date et le lieu de la vente publique, ainsi que le cahier des charges de la vente.

2*) Le conseil de gérance convoque, avant la date de la vente, une assemblée générale, et envoie à l'ensemble des copropriétaires, dans les huit jours qui suivent la réception de la lettre, un courrier invitant les copropriétaires à participer à cette assemblée, avec en annexe une copie du courrier recommandé ainsi qu'une copie du cahier des charges de la vente. Si la vente a lieu en plusieurs séances, le conseil

de gérance convoque une nouvelle assemblée au moins dix jours avant chaque séance.

3*) Cette assemblée se tient conformément aux règles des présents statuts et décide de l'attitude qui sera à adopter lors de la vente publique (exercice ou non du droit de préférence). Le cédant ne peut être présent à cette assemblée.

Ladite assemblée décidera de l'exercice ou non du droit de préférence soit en son nom soit au nom d'une ou de plusieurs personne(s) qu'elle désignera.

Au cas où l'assemblée générale des copropriétaires de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » entend bénéficier de son droit de préférence, l'adjudication ne peut avoir lieu que sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préférence par un ou plusieurs amateur(s) proposé(s) par l'assemblée générale des copropriétaires, droit de préférence qui doit être exercé par l'envoi d'une lettre recommandée dans les dix jours qui suivent la réception de la lettre recommandée ensuite de la vente, émanant du notaire chargé de la vente publique indiquant le nom de l'adjudicataire définitif ainsi que le prix obtenu.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai l'adjudication devient définitive à l'expiration de ce délai.

F. TRAITEMENTS DES CONFLITS

a) Médiation :

Si entre les copropriétaires ou certains d'entre eux, ou entre la copropriété et les occupants, des conflits surgissent concernant le contenu, l'interprétation ou l'exécution du présent acte, ils essaieront de régler ces conflits entre eux à l'amiable.

S'ils ne trouvaient pas d'accord, ils feront appel à la médiation par un médiateur agréé qu'ils désigneront de commun accord ou qui sera désigné par le juge de paix compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais de médiation seront supportés à moitié par les parties concernées.

b) Arbitrage :

Si la médiation n'aboutit pas, il sera fait recourir à l'arbitrage pour trancher tout différend relatif à la validité, à l'interprétation, la réalisation ou la résolution de la présente convention.

A cet effet, les copropriétaires conviennent de recourir à un arbitre unique dont la désignation est confiée au Président de la Compagnie des notaires de la Province de Namur sur requête de la partie la plus diligente.

A défaut pour l'un des copropriétaires d'avoir déterminé le lieu de l'arbitrage et les règles de la procédure arbitrale, le cas échéant dans le délai fixé par l'arbitre, cette détermination incombera à l'arbitre; en ce cas, l'arbitre est d'ores et déjà dispensé de suivre toutes règles non impératives de procédure et tous pouvoirs lui sont donnés de fixer les délais opportuns, les frais et leur sort.

Le copropriétaire qui entend recourir à l'arbitrage en donne notification à la partie adverse, par lettre recommandée à la poste.

Conformément à l'article 1683 du code judiciaire, cette notification fait référence à la convention d'arbitrage et indique l'objet du litige. Il doit être justifié à l'arbitre de l'accomplissement de cette formalité.

Sauf sentence différente de l'arbitre, les frais d'arbitrage seront supportés à parts égales par les parties concernées.

c) Opposabilité aux tiers

Le présent acte sera imprimé ou photocopié; un exemplaire sera remis par le conseil de gérance à chaque acquéreur d'un bien et le coût de cette copie constituera une première contribution aux dépenses communes.

Le règlement de copropriété est **obligatoire** pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'habitat groupé ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra être **transcrit en entier** et les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter, et ce par le seul fait d'être propriétaire occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie de l'habitat groupé.

G. ASSEMBLEE GENERALE

L'habitat groupé est administré par l'assemblée générale qui désigne, en vue d'assurer l'exécution de ses décisions et la gestion quotidienne, un conseil de gérance.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'assemblée générale réunit tous les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** ».

a) Constitution d'assemblée :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois délibérer valablement qu'en conformité aux dispositions prévues par ce qui est prévu ci-après.

b) Compétences :

L'assemblée générale est compétente pour toutes les matières qui concernent

l'ensemble des choses dont ses membres sont copropriétaires et les intérêts communs de ces copropriétaires.

Elle est notamment compétente pour prendre toutes les décisions qui concernent:

- la disposition, la gestion, y compris la désignation et la révocation des membres du conseil de gérance, l'usage et la jouissance des parties communes, les travaux à effectuer aux parties à usage et jouissance communs.
- l'action en justice, tant comme demandeur que comme défendeur;
- l'acquisition de biens meubles, pour autant que leur valeur excède le montant déterminé par le règlement d'ordre intérieur, ou immeubles destinés à devenir communs;
- la modification des statuts, y compris la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties à usage et jouissance communs et la répartition des charges communes;
- la réparation et la reconstruction du ou des immeubles après leur destruction.

L'assemblée annuelle délibère de toute façon sur les comptes présentés par le conseil de gérance, sur la décharge à donner au conseil de gérance, sur les provisions à affecter pour l'année suivante et sur les travaux à effectuer aux parties communes.

c) Convocations :

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

L'assemblée générale tient une réunion statutaire chaque année dans le courant du premier semestre au jour, heure et lieu indiqué par le président de l'assemblée générale ou par celui qui en exerce les fonctions. Elle aura lieu à l'endroit décidé par l'assemblée générale précédente.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée peut être convoquée à la diligence du Président de l'assemblée générale :

- soit d'initiative;
- soit à la demande du conseil de gérance;
- soit à la demande d'un copropriétaire.

Les convocations tant à l'assemblée générale annuelle qu'aux autres assemblées générales sont faites quinze (15) jours francs au moins à l'avance par lettre recommandée et/ou par courriel avec accusé de réception muni d'une signature certifiée ou encore par remise au copropriétaire contre décharge signée de ce dernier, sauf si, tous les membres étant présents ou représentés, l'assemblée en dispense à l'unanimité.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai de convocation sera toujours de quinze (15) jours francs au moins.

d) Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour avec un relevé des points soumis à la discussion doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur des points portés à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

e) Composition :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale est présidée par un président élu par les copropriétaires *à la majorité qualifiée des dix/quatorzièmes des voix attachées à la copropriété* ou à son défaut, par le plus ancien copropriétaire et, en cas d'égalité d'ancienneté, le plus âgé des copropriétaires vivant dans l'habitat groupé.

Le secrétaire est également désigné par l'assemblée générale à la même majorité des voix.

* Le président de l'assemblée générale assume les missions suivantes :

- convoquer l'assemblée générale ;
- fixer l'ordre du jour et présider les débats;
- veiller à l'application des décisions prises par l'assemblée générale;

* Le secrétaire de l'assemblée générale assume les missions suivantes :

- consigner les délibérations et les décisions prises par l'assemblée générale dans un procès-verbal de réunion.
- mettre l'original du procès-verbal dans le registre des procès-verbaux et assurer sa communication à tous les copropriétaires, dans les sept jours, selon le mode de communication déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire *sauf accord unanime des autres copropriétaires*.

Le mandat devra obligatoirement être écrit et spécial, à savoir qu'il ne concernera qu'une seule assemblée générale à la fois.

La procuration donnée au mandataire devra désigner nommément le mandataire et devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Chaque mandataire ne peut être porteur que d'une seule procuration.

Dans le cas où un lot privatif se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte du lot concerné. La

procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

f) Validité des délibérations :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, les copropriétaires représentant au moins dix/quatorzièmes des quotités indivises dans la copropriété.

Les membres de l'assemblée générale peuvent prendre, à l'unanimité et par écrit ou courriel avec signature certifiée, toutes décisions ne requérant pas l'unanimité des membres de l'assemblée générale.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée comme dit ci-avant, avec le même ordre du jour, laquelle assemblée délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et les décisions qui doivent être prises à la majorité des dix/quatorzièmes des voix, d'après le règlement de copropriété, pourront être adoptées à la majorité des deux/tiers des membres présents ou représentés.

g) Nombre de Voix :

Les copropriétaires, qu'ils soient seuls ou plusieurs titulaires de droits dans un même lot, disposent d'une **seule voix par nombre de quatorzième indivis du lot dans lequel ils ont des droits**.

En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

h) Majorité :

1* Le principe :

Les délibérations sont prises *à la majorité qualifiée des dix/quatorzièmes des voix attachées à la copropriété*, sauf dans les cas où une majorité plus forte ou moindre est exigée ou autorisée par le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale décide à la majorité des dix/quatorzièmes des voix présentes ou représentées, notamment en ce qui concerne, cette liste étant non exhaustive mais énumérative, :

- la modification du règlement d'ordre intérieur ;
- la concession de jouissance d'un lot si le conseil de gérance n'a pas donné son accord ;
- l'établissement d'une activité professionnelle dans un lot ;
- la modification des parties à usage et jouissance communs ;
- les réparations non indispensables des parties à usage et jouissance communs ;
- la modification de la répartition des charges communes ;
- l'utilisation de l'indemnité de reconstruction ;

- l'approbation sur le bénéficiaire en cas d'exercice de droit de préférence lors d'une vente de gré à gré ou de vente publique ;
- l'approbation de l'aliénation au bénéficiaire proposé par le cédant en cas de vente de gré à gré ou de vente publique ;
- l'approbation de l'aliénation à des conditions semblables à celles proposées au profit d'un ou plusieurs copropriétaires ou à un ou plusieurs tiers-acquéreurs, autres que ceux qui sont proposés par le cédant, en cas de vente de gré à gré ou de vente publique ;
- l'élection du président et le secrétaire de l'assemblée générale ;
- l'élection du conseil de gérance.

2* Les dérogations :

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires.

L'assemblée générale décide à l'unanimité en ce qui concerne :

- la modification du règlement de copropriété ;
- la modification des quotes-parts de copropriété ;
- les travaux aux parties à usage et jouissance privatifs requérant un permis d'urbanisme ;
- la réunion des parties à usage et jouissance privatifs de deux lots distincts ;
- les travaux de construction, reconstruction, modification ou réparations, autres que celles dont question ci-avant, à effectuer dans les choses à usage commun sauf décision de l'assemblée statuant à l'unanimité que la décision pourra être prise à un autre quorum pour des travaux d'un montant qu'elle déterminera.
- le partage et l'aliénation des parties à usage et jouissance commun.

Dans tous les cas, les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition, sauf dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition.

i) Registre des délibérations – extraits :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les copropriétaires présents.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de gestion de l'habitat groupé et en prendre copie, sans déplacement de ceux-ci, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur conservation.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux sont signés par le président et le secrétaire.

j) Gestion :

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Ils devront être en possession des copropriétaires au moins un mois à l'avance.

H. CONSEIL DE GERANCE

a) Composition-Nomination-Durée du mandat :

* Le conseil de gérance est composé d'au moins trois membres copropriétaires de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** », représentant des lots différents, désignés pour une période de deux ans par l'assemblée générale.

L'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » veillera à ce que la composition du conseil reflète un certain équilibre entre la continuité et le renouvellement.

* Le conseil de gérance désigne parmi ses membres un président, un secrétaire et un trésorier ; ces fonctions ne sont pas cumulables et ne peuvent pas être exercées par des copropriétaires d'un même lot :

- Le président assure la coordination du conseil de gérance et représente la copropriété vis-à-vis des tiers ;

- Le trésorier tient la comptabilité, gère les rentrées et les sorties financières ainsi que les réserves et provisions. Il établit les comptes et les budgets ;

- Le secrétaire établit les procès-verbaux du conseil de gérance et tient les registres de ceux-ci ainsi que les archives, tout comme ceux de l'assemblée générale.

* Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le conseil de gérance ne peut souscrire aucun engagement pour un terme qui dépasse la durée de trois ans.

Les membres sont rééligibles.

L'assemblée générale peut toujours révoquer les membres du conseil de gérance mais pourvoit alors immédiatement à leur remplacement suivant les mêmes règles que pour leur élection.

b) Fonctionnement :

Les décisions du conseil de gérance sont prises *à l'unanimité*.

En cas de dissension, la décision est soumise à l'assemblée générale.

c) Mission générale :

Le conseil de gérance exerce la gestion journalière de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » et de la copropriété.

d) Missions spécifiques :

Le conseil de gérance est chargé:

- de mettre à la disposition de tout intéressé les décisions tant du conseil de gérance que de l'assemblée générale, et en général d'assurer la garde des documents et archives de la copropriété ;
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale ;
- de porter les décisions de l'assemblée générale à la connaissance de tous les titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, conformément aux dispositions des présents statuts ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- de veiller au respect du règlement d'ordre intérieur ;
- d'administrer les fonds de la copropriété ;
- de présenter à chaque copropriétaire son décompte périodique ;
- de représenter la copropriété, tant en justice que dans la gestion des affaires communes, pour autant que la décision d'agir en justice ou de se défendre en justice ait été prise par l'assemblée générale ;
- de conclure des contrats au nom de la copropriété, selon les directives que lui aura données l'assemblée générale, pour des assurances telles que définies dans les présents statuts, la livraison de commodités, l'entretien des appareils et installations collectifs, l'engagement et le licenciement de personnel d'entretien, la gestion du pavillon commun ;
- d'attirer l'attention de l'assemblée des propriétaires sur la nécessité, si elles existent, d'adapter l'état des maisons ou des parties communes, les modalités d'usage, d'entretien ou d'affectation, en raison de dispositions impératives édictées par les pouvoirs publics, et en outre d'y adapter les statuts ;
- de fournir, dans les quinze jours francs de la demande qui lui en est faite par le notaire, le relevé des dettes décidées par l'assemblée générale avant la transmission du lot ou qui sont dues par suite de litiges nés avant la transmission ;
- en général, d'exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou par l'assemblée générale ;
- d'avertir l'assemblée générale en cas de vente de gré à gré ou de vente publique et de faire le nécessaire en vue de l'exercice éventuel du droit de préférence.

e) Compétences-Responsabilité-Rémunération :

Le conseil de gérance en tant qu'organe de la copropriété est investi par les présents statuts des compétences nécessaires pour l'exécution de ses missions.

Le conseil de gérance qui agit dans les limites de sa mission engage tous les copropriétaires par ses actes et agit au nom de la gérance.

Le conseil de gérance est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs.

Les membres du conseil de gérance ne sont pas rémunérés.

f) Représentation

A moins de délégation spéciale par le conseil de gérance à un de ses membres ou à des tiers, l'habitat groupé est valablement représenté à l'égard des tiers et en justice, tant en demandant qu'en défendant, ainsi que dans tous les actes auxquels un fonctionnaire public ou un officier ministériel prête son concours, *par deux membres du conseil de gérance.*

g) Conflits d'intérêt :

Le membre du conseil de gérance qui a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale ou personnelle à une décision ou une opération soumise au conseil de gérance, est tenu de le communiquer aux autres membres avant la délibération du conseil de gérance. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef du membre concerné, doivent figurer dans le procès-verbal du conseil de gérance qui devra prendre la décision.

Un mandataire ad hoc sera désigné parmi les autres copropriétaires par les deux autres membres du conseil de gérance pour remplacer le membre concerné ayant un intérêt opposé et prendre part aux décisions en lieu et place de celui-ci.

Le conseil de gérance doit mentionner également dans le procès-verbal la nature de la décision ou de l'opération visée à l'alinéa 1^{er} et une justification de la décision qui a été prise.

IV. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les statuts de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » doivent être complétés par un règlement d'ordre intérieur sans toutefois qu'il ne puisse être dérogé aux dispositions des statuts ; en cas de contradiction, les statuts ont la primauté. Ce règlement ne doit pas être constaté par acte authentique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS TEMPORAIRES (PHASE DE CONSTRUCTION)

A. AUTORISATION DE CONSTRUIRE

En vue de pouvoir réaliser les plans d'aménagement de l'habitat groupé « **Pa-d'zo l'Haye** » que les comparants ont conçu, ces plans ont été soumis aux services communaux et à ceux de l'urbanisme compétents.

Ils ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par la commune d'Yvoir le dix août deux mil dix.

B. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Les copropriétaires s'obligent à construire, à leurs frais, sur le lot dont des parties

à usage et jouissance privatifs exclusifs leur ont été attribuées, une maison unifamiliale ou un appartement, et de contribuer à due concurrence à l'aménagement et à l'édification des divers espaces communs, conformément au permis d'urbanisme précité, annexé au présent acte, le tout endéans le délai prévu dans le permis groupé ou dans sa ou ses modifications .

C. MISE EN ŒUVRE DU PROJET

a) Mission de l'architecte :

A été désigné architecte du projet, l'association momentanée : « ScivCRL Architecture et Nature, coopérative d'architectes » et de « l'Atelier Brismoutier FM Architecte sprl » dont les sièges sociaux sont établis et rue Sainte-Wivinne, 2 a, à 5020 Temploux et avenue Reine Elisabeth 188 à 5000 Beez, qui a été chargée d'une mission complète, savoir la coordination et le suivi des travaux inclus, qui se terminera au moment de la réception provisoire des constructions et de l'achèvement complet des travaux aux parties communes.

Les copropriétaires futurs, chacun individuellement, s'engagent à conclure avec l'association momentanée susdite un contrat la chargeant de la mission architecturale pour les constructions individuelles.

Le conseil de gérance sera chargé de signer un contrat avec la dite association momentanée la chargeant de la mission architecturale pour l'ensemble des constructions et espaces à usage et jouissance communs.

Les copropriétaires seront tenus par les obligations qui découlent de ces divers contrats et tenus de la bonne fin de leurs engagements.

b) Devoirs du maître de l'ouvrage :

Chacun des copropriétaires, maître d'ouvrage, poursuit directement l'édification de la maison d'habitation sur le lot lui attribué et le conseil de gérance poursuit la réalisation des infrastructures et autres accessoires communs à l'ensemble de ces maisons, lesquels constituent un ensemble solidaire et indivisible, tant sur le plan matériel, que sur le plan du statut juridique, le tout conformément au présent statut, plans et charte.

Les acquéreurs devront respecter :

- les plans de constructions à ériger privativement et en commun ;
- le descriptif des travaux et matériaux à mettre en œuvre ;
- les conditions du contrat d'architecte.

Afin de respecter l'esprit de la charte, les futurs acquéreurs sont incités à choisir les mêmes entrepreneurs et, dans la mesure du possible, à coordonner leurs chantiers.

D. TRAVAUX

Les travaux aux parties à usage et jouissance communs seront exécutés sous la conduite du conseil de gérance.

Le budget total de ces travaux ainsi que les cahiers des charges seront approuvés par l'assemblée générale au fur et à mesure et seront ajustés après réception des offres des entrepreneurs.

E. CONTRIBUTION AU FINANCEMENT DES TRAVAUX

Chaque copropriétaire d'un lot financera les travaux aux parties à usage et jouissance communs en proportion de ses quotités et financera la totalité de sa construction individuelle.

Chaque copropriétaire devra s'engager à contribuer au coût des travaux au fur et à mesure de leur avancement. Il devra verser, le jour de la signature de l'acte authentique, la quote part dans la somme déjà avancée par certains copropriétaires ou par la copropriété.

Chacun des copropriétaires devra disposer des moyens financiers et/ou être en mesure de les emprunter, pour le paiement tant des travaux de sa construction individuelle que de sa contribution au coût des travaux prévus pour les parties à usage et jouissance communs.

Le montant total des travaux aux parties à usage et jouissance communs est estimé approximativement à quatre cent vingt mille euros (420.000 €) à répartir en proportion des quotités acquises dans la copropriété.

CHAPITRE V- MENTIONS DIVERSES

a) Déclaration pro fisco

Le présent acte sera enregistré au droit d'enregistrement fixe général.

b) Frais - Droits - Honoraires.

Les comparants paieront les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture.

c) Election de domicile.

Aux fins des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

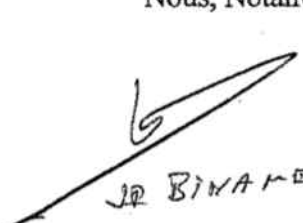
d) Certificat d'identification et d'état civil.

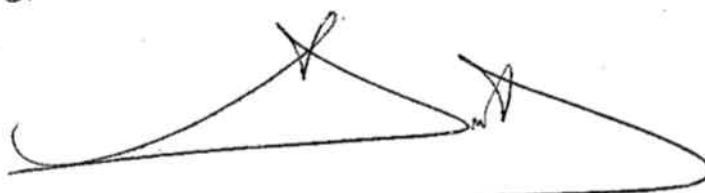
Le notaire instrumentant certifie que les personnes dont l'identité figure dans l'acte sont bien celles qui comparaissent devant lui et, en outre, il certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domicile des parties au vu de leur carnet de mariage et/ou d'un extrait d'acte de naissance et/ou d'un extrait du Registre National des Personnes Physiques; lesquelles parties autorisent le notaire instrumentant de mentionner dans le présent acte leur numéro de registre national.

DONT ACTE.

Fait et passé à Assesse, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparants ont signé avec
Nous, Notaire.

 
J. B. BINAIRE



20101425134451 N.

DROIT D'ECRITURE: 50 €

Enregistré au Bureau de l'Enregistrement de Namur 1

Le ~~05 NOV 2010~~ 04 NOV 2010

Vol. ~~1051~~ Fol. ~~80~~ Case 20 ; 1 + Rôle(s)

Renvoi(s)

N° : 2008/425/

Reçu la somme de : Vingt cinq euros (25€).

L'Inspecteur Principal a. I.

S. PÉTRE

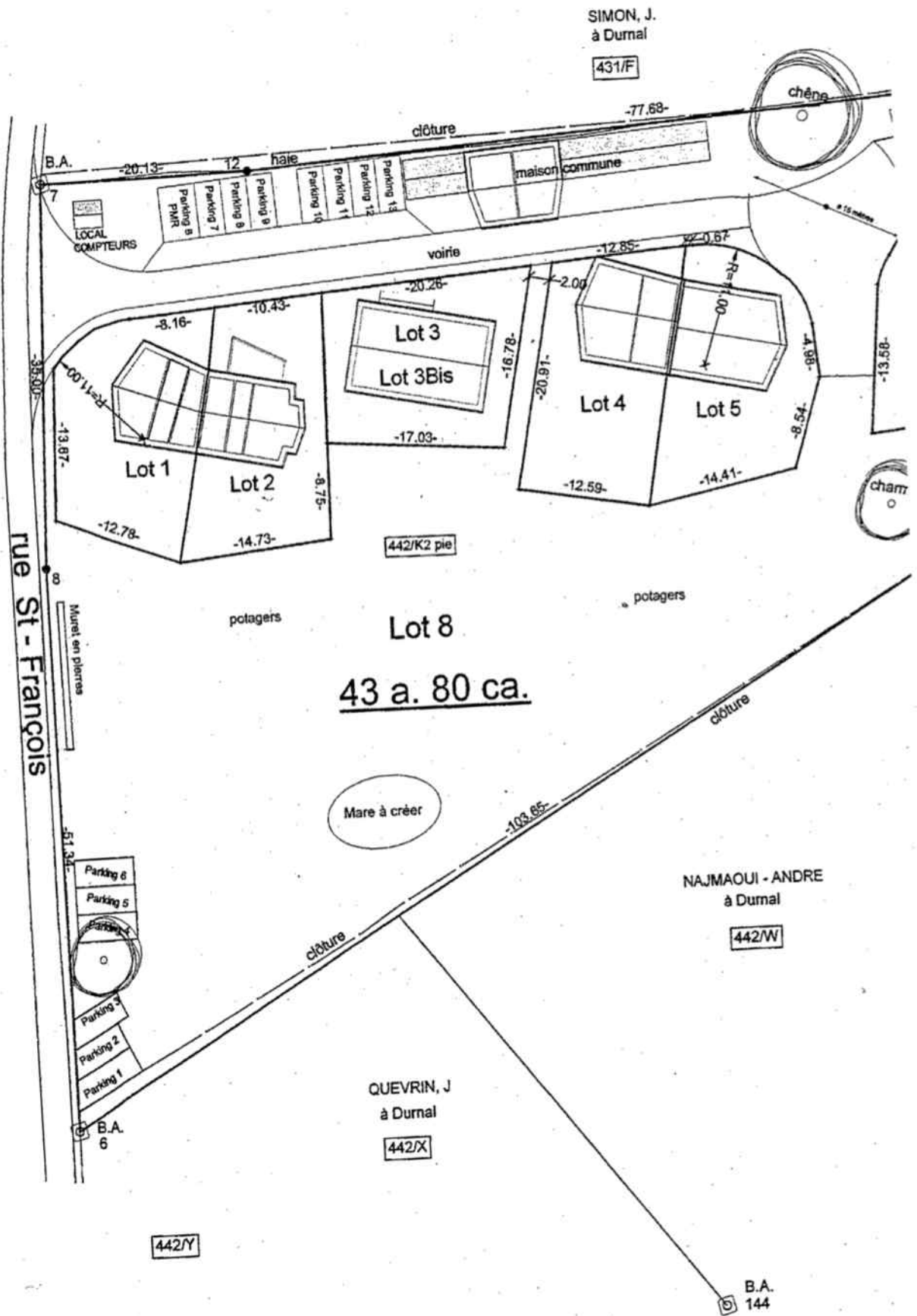
Dépôt n° 10601

Inscrit

Transcrit le 02/11/10

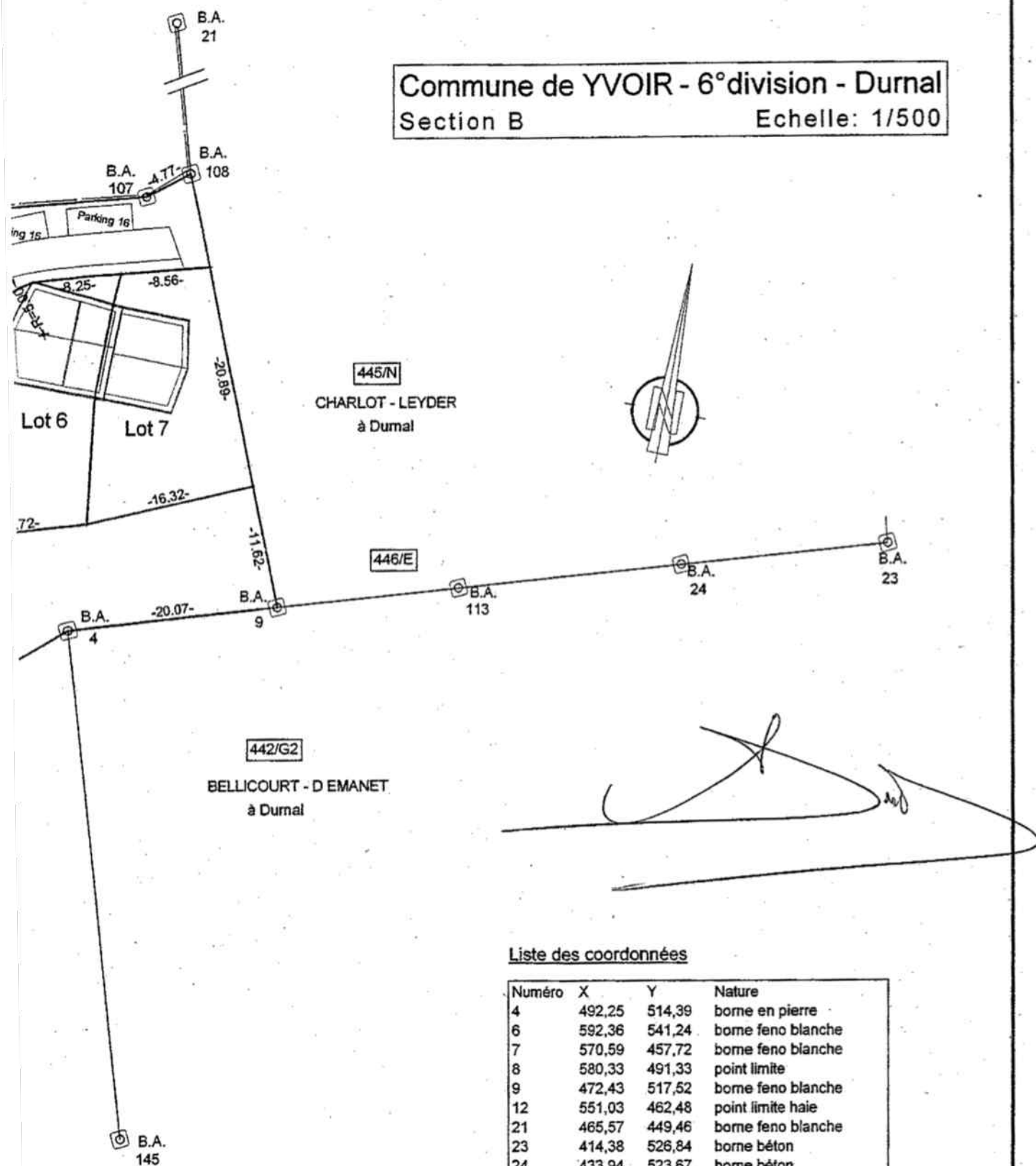
Au bureau des hypothèques de Dinant

Coût : (412,39€)



Commune de YVOIR - 6^e division - Durnal
Section B Echelle: 1/500

Echelle: 1/500

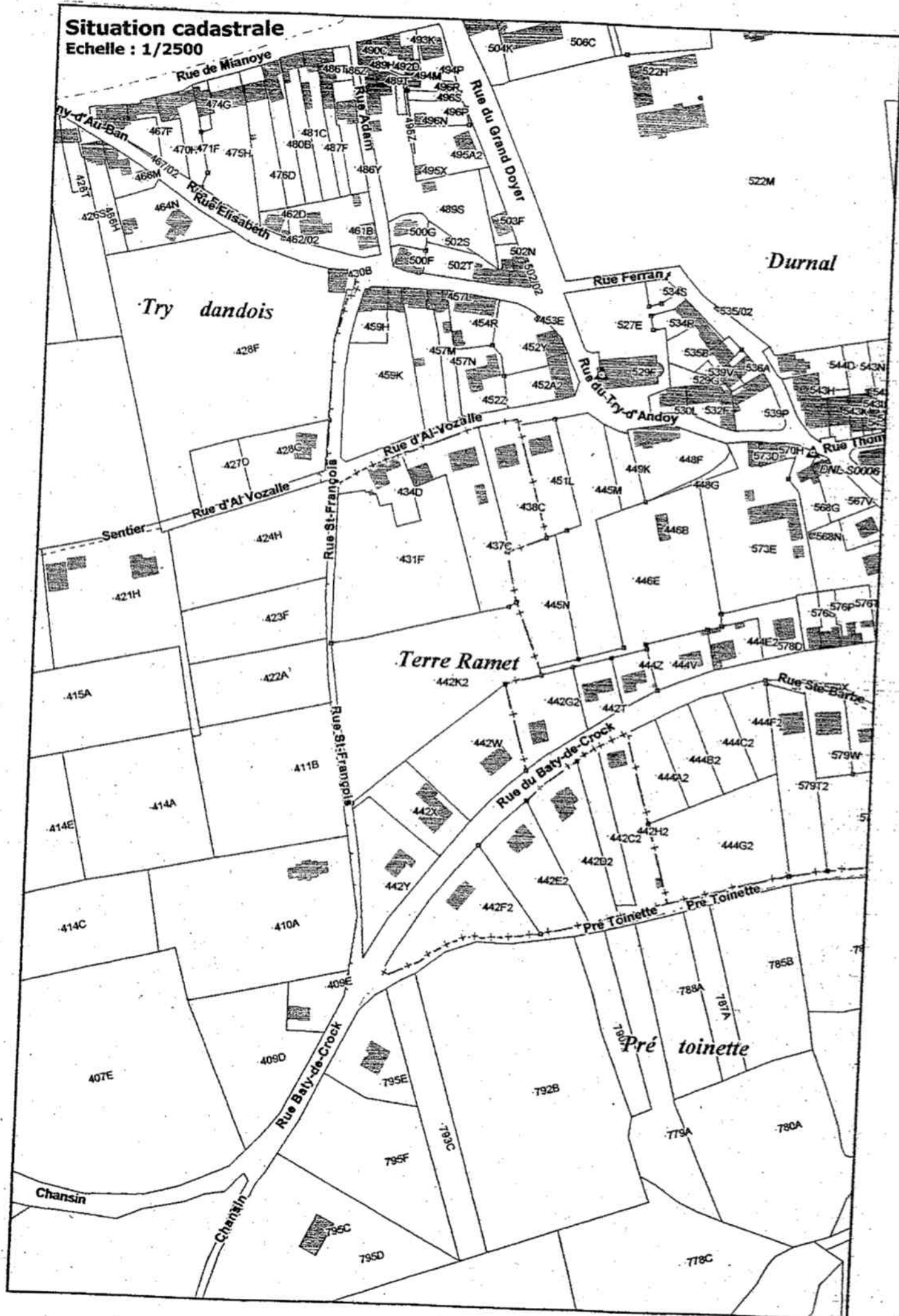


Liste des coordonnées

Numéro	X	Y	Nature
4	492,25	514,39	borne en pierre
6	592,36	541,24	borne feno blanche
7	570,59	457,72	borne feno blanche
8	580,33	491,33	point limite
9	472,43	517,52	borne feno blanche
12	551,03	462,48	point limite haie
21	465,57	449,46	borne feno blanche
23	414,38	526,84	borne béton
24	433,94	523,67	borne béton
107	474,74	477,10	borne feno blanche
108	470,05	476,21	borne feno blanche
113	455,26	520,23	borne feno blanche
144	537,15	574,92	borne
145	499,84	561,60	borne

Les coordonnées des points limites des lots 1 à 7 seront reprises dans le plan de mesurage de ces lots

Echelle : 1/2500



PROCES VERBAL DE MESURAGE ET DE BORNAGE

L'an deux mil dix, le vingt octobre.

Je soussigné, Philippe BINAMÉ, Géomètre-Expert Immobilier, domicilié 7 rue de Lenny à 5360 NATOYE – HAMOIS, tél. 083/214494, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts, légalement admis et assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Dinant,

Déclare avoir procédé au mesurage et à la délimitation d'une parcelle de terrain sise sous la commune de :

YVOIR 6^{ème} division - Durnal

A proximité de la rue Saint François et à front d'une nouvelle voirie, cadastrées ou l'ayant été section B, partie du numéro 442/K2.

Laquelle parcelle figurée sous teinte jaune au plan ci-contre et étant le **lot commun (lot 8)** d'un permis d'habitat groupé approuvé, j'ai trouvé contenir en superficie :

43 a. 80 ca.

QUARANTE TROIS ARES QUATRE-VINGTS CENTIARES

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès verbal de mesurage et de bornage à la date que dessus pour valoir ce que de droit.

N.B. Les mentions cadastrales ainsi que les tenants et aboutissants sont donnés à titre indicatif.

En ce qui concerne les alignements et prescriptions urbanistiques, il convient de se conformer aux règlements émanant ou à émaner des autorités compétentes.

Enregistré à Namur le

La 05 NOV. 2010 deux mille
Vol 201 P. 75 Case 252 rôle(s) 0 renvoi(s)

Reçu la somme de Vingt-cinq EUROS (25 EUR.)

Dossier : 08.1438

L'Inspecteur Principal à

S. PÊTRE