

qui y est inséparablement attachée.

**CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que:

**1. Généralités**

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse, au plan ci-annexé ;
- b) une zone de cour, au plan ci-annexé.

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et à la cour sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

\* **Les caves 1, 2, 3 et 4 dénommées « Lot 4, Lot 5, Lot 6 et Lot 7 », situées aux sous-sols, comprenant chacune :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
la cave proprement dite avec sa porte
- b) en copropriété et indivision forcée :
  - huit/millièmes indivis (8/1.000èmes) des parties communes dont le terrain pour les caves 1 et 2 ;
  - dix/millièmes indivis (10/1.000èmes) des parties communes dont le terrain pour les caves 3 et 4.

\* **L'appartement dénommé « Lot 1 » situé au rez-de-chaussée, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
Chambre, salon, salle à manger, cuisine, WC extérieur
- b) en copropriété et indivision forcée :  
deux cent quatre vingt un/millièmes indivis (281/1.000èmes) des parties communes dont le terrain
- c) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : la cour extérieure.

\* **L'appartement dénommé « Lot 2 » situé au premier étage, comprenant :**

- a) en propriété privative et exclusive :  
Chambre, bureau, dressing, salon, salle à manger, cuisine avec salle de douche, WC extérieur.
- b) en copropriété et indivision forcée :  
deux cent quatre vingt sept/millièmes indivis (287/1.000èmes) des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon arrière accessible par le lot 2.

\* **L'appartement dénommé « Lot 3 » situé au deuxième étage, mansardes et combles**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- la cage d'escaliers à partir de la première marche au-dessus du palier du 1<sup>er</sup> étage, l'escalier et le palier du 2<sup>ème</sup> étage ;

- au deuxième étage : chambre, bureau, dressing, salon, salle à manger, cuisine avec salle de douche, WC extérieur.

- au troisième étage mansardé : la cage d'escalier et le palier, deux mansardes à l'avant, dégagement, grenier (avec accès sous combles), mansarde à l'arrière ;

- sous combles : un espace de rangement.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent nonante six/millièmes indivis (396/1.000èmes) des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien : le balcon arrière au 2<sup>ème</sup> étage et la plate forme de toiture arrière au 3<sup>ème</sup> étage.

Remarque :

Il est fait observer que le Lot 3 est considéré comme un logement uniquement en ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> étage et que le 3<sup>ème</sup> étage à une affectation de mansardes.

Le propriétaire du Lot 3 fera son affaire personnelle de l'obtention d'un changement d'affectation de ces mansardes en logement sans intervention de la comparante ni recours contre elle sans qu'il soit besoin de l'accord de l'association des copropriétaires.

En cas d'obtention dudit permis, il devra effectuer ces travaux à ses frais exclusifs et dans les règles de l'art.

Dans l'hypothèse où la Commune autorise uniquement le changement d'affectation des mansardes en logement, les quotités attribuées aux différents lots seront modifiées sur base du tableau suivant :

Lots	Quotités en 1.000èmes
Lot 1 : RDC	262
Lot 2 : 1 <sup>er</sup> étage	267
Lot 3 : duplex 2 <sup>ème</sup> - 3 <sup>ème</sup>	439
Lot 4 : cave 1	7
Lot 5 : cave 2	7
Lot 6 : cave 3	9
Lot 7 : cave 4	9
Total	1.000/1.000èmes.

Dans l'hypothèse où la Commune autorise le changement d'affectation des mansardes en logement et comme stipulé ci-après de la plateforme en terrasse les quotités attribuées aux différents lots seront modifiées sur base du tableau suivant :

Lots	Quotités en 1.000èmes
Lot 1 : RDC	257
Lot 2 : 1 <sup>er</sup> étage	261
Lot 3 : duplex 2 <sup>ème</sup> – 3 <sup>ème</sup>	450
Lot 4 : cave 1	7
Lot 5 : cave 2	7
Lot 6 : cave 3	9
Lot 7 : cave 4	9
Total	1.000/1.000èmes.

La description du lot 3 sera également modifiée conformément au permis délivré.

Il est fait observer que si le permis d'urbanisme délivré engendre des modifications par rapport à la surface existante (au niveau des mansardes et/ou de la terrasse) les quotités des tableaux ci-dessus devront faire l'objet d'un nouveau calcul par un géomètre afin de correspondre à la situation autorisée par permis.

Si aucune modification n'est apportée, le tableau correspondant sera d'application dès que les travaux auront commencé.

### **3. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Madame Aurélie GNYCH, prénommée.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de