

L'an mil neuf cent septante neuf,  
Le quinze juin,  
En l'Etude,

Devant Nous, Clément DE SAINT MARTIN, Notaire en la résidence de Marchienne au Pont, tenant minute, et Sylvain LINKER, Notaire en la résidence de Jument,

ONT COMPARU :

I. - LA CAISSE NATIONALE DES PENSIONS POUR EMPLOYES, ayant son siège à Saint Gilles lez Bruxelles, Place Bara, Tour du Midi, créée par la Loi du dix huit juin mil neuf cent trente, modifiée par celles des douze juillet mil neuf cent cinquante sept, vingt deux février mil neuf cent soixante, huit mars mil neuf cent soixante deux, trois avril mil neuf cent soixante deux et treize juin mil neuf cent soixante six, relatives à la pension de retraite et de survie des employés.

Ici représentée par :  
Monsieur Georges MAL,  
Administrateur Général de ladite Caisse,  
Domicilié à Pont-à-Celles, Rue St Antoine 66,  
Agissant en sa dite qualité d'Administrateur Général et conformément à l'article neuf de l'Arrêté Royal du vingt neuf juillet mil neuf cent cinquante sept, organisant le fonctionnement de ladite C.N.P.E.

Ci-après dénommée : "la C.N.P.E."  
De première part,

Premier feuillet double.

II. - Monsieur Alain Nestor Simon Ghislain FRERE, Employé, né à Gilly le vingt six décembre mil neuf cent quarante neuf, et son épouse dame Noëlla Gilberte Louise Ghislaine RICCARDI, Coiffeuse, née à Uccle le vingt trois avril mil neuf cent cinquante quatre, domiciliés à Charleroi, Division Charleroi, Boulevard Jacques Bertrand 40 ci-devant et actuellement 40, Ladite dame agissant en vertu de l'article 215 du Code Civil.

Mariés à Châtelineau le trente juin mil neuf cent septante et un, sans contrat de mariage.

Ladite dame intervenant aux présentes pour



A 146815

*Handwritten signatures and initials:*  
A large cursive signature, possibly 'G'.  
A smaller signature, possibly 'R.N.'. *h*

satisfaire aux prescriptions de l'article 215 du Code Civil.

De deuxième part,

III. - La société anonyme "S.A. LOUIS", ayant son siège social à Charleroi, Division Charleroi, Rue de Dampremy 67, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire DE SAINT MARTIN soussigné, le vingt trois décembre mil neuf cent septante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois janvier suivant sous le n° 39 - 19/20. inscrite au Registre du Commerce de Charleroi sous n° 119.327; T.V.A. 415.606.101.

Ici représentée par Monsieur Marc Michel Ghislain LOUIS, Administrateur de société, domicilié à Charleroi, Division Charleroi, Boulevard Jacques Bertrand n° 104, Administrateur-Délégué de ladite société, nommé à ces fonctions par délibération de l'Assemblée générale Extraordinaire des Actionnaires dont le procès verbal a été dressé par ledit Notaire De Saint Martin le vingt trois décembre mil neuf cent septante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois janvier suivant sous le n° 39 - 21.

Ci-après dénommée: "la S.A. LOUIS".  
De troisième part.

Lesquels comparants ont préalablement exposé ce qui suit :

I. - La C.N.P.D.R. :

Qu'elle est propriétaire des biens suivants:

CHARLEROI, Division Charleroi.

a- une maison avec dépendances, ensemble sis Boulevard Jacques Bertrand sous n° 42, paraissant cadastré ou avoir été section B n° 240.P.39., ci-devant n° 240.P.39., d'une contenance d'après titre d'environ quatre vingts centiares, tenant dit Boulevard, Biens ci-dessous, et Frère ou représentants et à divers.

b- une propriété comprenant maison, magasin, remise, cour et passage suscontruit, ensemble d'une superficie d'après titre de deux ares treize centiares, et cadastré ou ayant été section B n° 240.V.72., tenant Boulevard Jacques Bertrand sous n° 44, et divers.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Appartenant à ladite Caisse Nationale pour les voir acquis de M. Jean Ghislain Joseph Maximilien BAUDOUX et son épouse dame Lucile Georgette Alphonsine PAYEN de Marcinelle, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Desgain de Charleroi, Menne à Couillet et Linker à Jumet, le deux octobre mil neuf cent septante.

Lesquels M. et Mme BAUDOUX-PAYEN les possédaient, savoir:

a- ceux repris sous littera "a" en suite d'acquisition faite de Mme Madeleine Renelde Berthe ROUWEZ épouse de M. Remy DEMOOR de Marchienne au Pont, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gobeaux à Fontaine l'Evêque, le premier septembre mil neuf cent soixante neuf.

Antérieurement, ces biens appartenaient à M. René VAN ESSEN de Charleroi pour les avoir acquis de M. Fidèle CARLOT et son épouse dame Emilie BIZET de Charleroi, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Oblin de Monceau sur Sambre, en date du vingt et un mars mil neuf cent vingt trois.

Il est décédé sans héritier réservataire le deux juin mil neuf cent soixante trois; après avoir légué lesdits biens à Mme ROUWEZ précitée suivant son testament olographe en date du dix sept avril mil neuf cent soixante, déposé au rang des minutes du Notaire Coppée de Marchienne au Pont, le vingt six juin mil neuf cent soixante trois.

b- les biens repris sous littera "b" pour les avoir acquis de M. Fernand Jean-Baptiste VANDERBERG et son épouse dame Angèle LAURENT de Charleroi, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Rouvez à Charleroi, en date du sept juillet mil neuf cent soixante six.

Lesquels époux en étaient propriétaires en suite d'acquisition faite de M. Camille VANHERCK et son épouse dame Adèle CHARLES de Charleroi, suivant acte reçu par le Notaire Sondron à Charleroi, le cinq mars mil neuf cent quarante deux.

A. - Sur l'emplacement de ces immeubles et après démolition des constructions existantes, la S.A. LOUIS susnommée de troisième part, a l'intention d'ériger à ses frais et à ceux des amateurs qui se présenteront, un complexe immobilier qu'elle placera -



A 146814

Deuxième feuillet double.

*Handwritten signatures and initials:*  
k  
A  
A.N.  
k

sous le régime de l'indivision forcée.

Ceci exposé, la C.N.P.E.E. et la S.A LOUIS déclarent avoir arrêté la convention suivante ~~sous la condition suspensive ci-dessous :~~

~~"CONDITION SUSPENSIVE.~~

~~"L'obtention par la S.A. LOUIS du permis de démolir et du permis de bâtir".~~

~~De convention expresse entre parties, il est stipulé que la conditions suspensive ci-dessus ne pourra, en aucun cas, être invoquée par la C.N.P.E.E. dans les trois ans des présentes.~~

~~Au cas où cette condition ne serait pas réalisée dans les trois ans des présentes, la C.N.P.E.E. peut renoncer à la présente convention par lettre recommandée à la Poste, avec accusé de réception.~~

AUTORISATION DE DEMOLIR - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

La C.N.P.E.E. comparante de première part, représentée comm e dit est, déclare formellement:

a- autoriser dès à présent la dite S.A. LOUIS à démolir les constructions existantes sur l'emplacement prédécrit, mais à ses frais, risques et périls et sans que la responsabilité de la C.N.P.E.E. ou ses ayants-cause puisse jamais se trouver engagée pour quelque motif que ce soit du chef des démolitions ou de leurs suites, et vis-à-vis de qui que ce soit, et même pour vice du sol et du sous-sol,

b- renoncer purement et simplement, dès à présent, au droit d'accession immobilière lui appartenant sur tous travaux, plantations et constructions à ériger sur l'emplacement dont s'agit de telle façon que la S.A. LOUIS susnommée, ses ayants-cause à tous titres et notamment tout acquéreur futur d'une partie quelconque de l'immeuble à appartements multiples à ériger, soient propriétaires sans réserve aucune des dites constructions, tant en parties privatives qu'en parties communes, étant entendu que tous les travaux se feront aux frais des bénéficiaires de la présente renonciation.

Laquelle ne constitue pas un bail de superficie et ne peut, par conséquent, être considérée comme une simple concession temporaire.



A 146811

c- s'obliger avec indivisibilité avec ces ayants-cause à tous titres à intervenir à l'acte de base qui mettra l'immeuble à appartements multiples à ériger sous le régime de la copropriété et indivision forcée et de division horizontale y stipuler toutes clauses nécessaires, notamment en y grevant le sol de toutes les servitudes indispensables à l'érection de ce complexe; à vendre à tous les amateurs qui se présenteront, les quotités du sol attachées aux parties privatives acquises par ces amateurs,

d- s'interdire désormais d'hypothéquer, d'aliéner ou de grever de droits réels quelconques, les immeubles dont s'agit, sans veiller à ce que son cocontractant doive respecter lui-même la renonciation au droit d'accession.

CONDITIONS.

~~Les conventions ci-dessus ont été consenties et acceptées aux conditions suivantes et sans lesquelles les dites conventions n'auraient pas été conclues.~~

~~1° - A la date de la signature des présentes, la C.N.P.E. de première part mettra à la disposition de la S.A. LOUIS, les biens immeubles prédésignés, en vue de la démolition et de la construction envisagées, mais sous réserve pour la S.A. LOUIS d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires à cet effet.~~

~~La C.N.P.E. ne prend d'ailleurs aucun engagement quant à la possibilité pour la S.A. LOUIS de démolir ces biens et d'ériger de nouvelles constructions sur leur emplacement.~~

~~Ces travaux se feront sans intervention de la C.N.P.E. ni recours contre elle.~~

~~2° - Aucune indemnité ne sera due par la S.A. LOUIS pour perte de jouissance éventuelle et autres chefs divers pendant le délai s'étendant entre la date d'aujourd'hui et celle du paiement de la dernière quotité, et pour autant que les délais déterminés soient respectés.~~

~~Tous frais et honoraires qui pourraient résulter de la présente convention et ses suites, sont à charge exclusive de la S.A. LOUIS.~~

~~4° - La S.A. LOUIS s'engage avec indivisibilité~~

en conformité avec la Loi du huit juillet - mil neuf cent vingt quatre formant l'article 577/Bis du Code Civil;  
Renvoi approuvé.

Troisième feuillet double.

*Handwritten signatures and initials:*  
K  
P.N.  
K  
K  
K

à l'égard de ses ayants cause à tous titres, à par- 39  
tir de la mise à sa disposition des biens immeubles 40  
prédécrits en vue de leur démolition. 41

— a) à régler seule sans l'intervention de la 42  
C.N.P.E. toutes contestations pouvant surgir avec 43  
tout particulier ou administration publique à raison 44  
des travaux, comptes, mitoyennetés ou de toute autre 45  
cause, 46

— b) à assurer à une ou plusieurs Compagnies d' 47  
Assurances agréées par la C.N.P.E., sa responsabili 48  
té pour tous travaux entrepris ainsi que la garde de 49  
l'immeuble, conformément à l'article 1384 du Code Ci- 50  
vil, 51

— c) à supporter seule, à l'entière décharge de 52  
la C.N.P.E., à compter de ce jour, toutes les char 53  
ges, taxes et impôts mis ou à mettre sur les immeu- 54  
bles dont s'agit. 55

5° La S.A. LOUIS sera tenue de continuer les 56  
assurances incendie en cours relativement aux immeu- 57  
bles dont s'agit, aux lieu et place de la C.N.P.E. 58  
et pour la période restant à courir. Cependant, elle 59  
pourra si elle le désire, faire résilier ces poli- 60  
ces à ses frais en payant à la décharge de la C.N.P. 61  
P.E. la prime forfaitaire d'annulation, s'il en est. 62

6° Le terrain qui restera appartenir à la 63  
C.N.P.E. après démolition des constructions actu- 64  
elles devra être vendu pour un prix total qui sera 65  
fixé par convention séparée, et qui sera réévalué de 66  
façon à ce qu'à la fin de l'opération, le prix actu- 67  
ellement fixé sera reconstitué, paramétré suivant l'é- 68  
volution du marché des terrains. 69

— Ce prix sera réparti entre les lots privés de 70  
l'ensemble immobilier projeté par la S.A. LOUIS pro- 71  
portionnellement aux quotités qui leur seront at- 72  
tribuées par l'acte de base. 73

— Les prix revenant à la C.N.P.E. seront pay- 74  
ables lors de la signature de chaque acte notarié 75  
contenant vente d'une quotité de terrain, proportion- 76  
nellement à la contrevaieur des quotités vendues. 77

7° La vente aux acquéreurs d'appartements 78  
aura lieu aux conditions ordinaires en la matière. 79

— Les quotités dans le terrain seront vendues 80



A 146813

~~pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées  
ou hypothécaires et autres empêchements quelconques  
et avec toutes les servitudes actives et passives, ap-  
parentes ou occultes, continues et discontinues qui  
pourraient y être attachées, et à toutes les con-  
ditions, charges et servitudes résultant de l'acte de  
base régissant le complexe immobilier envisagé.~~

~~La C.N.P.E., comparante d'une part, déclare  
que les biens ci-dessus décrits sont quittes d'occu-  
pation et de toute charge ou dette hypothécaire ou  
privilège généralement quelconques.~~

~~Elle déclare en outre qu'aucune servitude  
quelqu'en soit le mode d'établissement, et qu'elle  
soit continue ou discontinue, apparente ou non, ne  
grève à sa connaissance les biens précités, si ce n'est  
ce qui sera rappelé ci après résultant de son titre  
acquisitif.~~

~~La comparante de première part n'est tenue à aucune  
garantie à raison des défauts ou des vices apparents  
ou cachés du sol ou du sous sol et notamment à celle  
découlant des articles 1641 et suivants du Code Civil.~~

~~Tant la S.A. LOUIS que ses ayants cause renon-  
cent en conséquent expressément à tout recours de ce  
chef contre la comparante de première part.~~

1°- La S.A. LOUIS se réserve le droit exclu-  
sif de percevoir à l'avenir le prix des mitoyennetés  
des murs de pignons et de clôture à édifier à cheval  
sur les limites séparatives des propriétés voisines;  
si, pour un motif quelconque, l'intervention de la  
comparante de première part était jugée nécessaire ou  
souhaitable pour permettre d'éventuelles cessions de  
mitoyennetés, elle devrait prêter gratuitement son  
concours dès qu'il sera requis, sans frais pour elle.

2°- La C.N.P.E. déclare subroger la S.A.  
LOUIS, comparante de troisième part, dans tous les  
droits et actions pouvant lui appartenir du chef de  
dégâts ou de dépréciations de tous genres, passés,  
présents et futurs, causés ou à causer aux biens dé-  
crits par suite de l'exploitation de concessions mini-  
ères ou industrielles ou de tous autres chefs, sans  
qu'il y ait à rechercher si la cause des dommages  
est ou non antérieure à la présente convention mais  
sans que la comparante de première part puisse être  
inquiétée ou recherchée à raison des dommages causés.

Quatrième feuillet  
double.

*Handwritten signatures and initials:*  
K  
R.V.  
A

~~La comparante de première part déclare n'avoir jamais personnellement grevé les biens de la clause d'exonération minière ni touché d'indemnité de moins value.~~

~~10°- La S.A. LOUIS pourra, dès à présent, payer à ses frais, risques et périls, sur l'emplacement prédécrit, des panneaux publicitaires annonçant la construction et la mise en vente des appartements à y ériger.~~

~~11° La présente convention sera exécutée de bonne foi. Ainsi, il est expressément convenu qu'en cas d'imprévu ou de différend, les comparantes de première et de troisième part rechercheront, de commun accord, sur base des règlements et usages en vigueur, l'interprétation conforme à l'esprit de la présente convention.~~

RAPPEL.

L'acte susvanté du Notaire Desgain du deux octobre mil neuf cent septante stipule notamment ce qui suit, en ce qui concerne l'immeuble côté sous le n° 44 :

" L'acte reçu par le Notaire Adolphe Rouvez, de  
" Charleroi, le sept juillet mil neuf cent soixan-  
" te six rappelle les conditions spéciales reprises  
" dans un acte du Notaire Sondron de Charleroi du cinq  
" mars mil neuf cent quarante deux, savoir :

" Notre acte du trois décembre mil neuf cent  
" vingt six portant vente par M. Van Herck prénommé  
" à M. Léon Lefèvre de Charleroi, d'une propriété  
" contigue aux biens ci-dessus vendus contient les  
" clauses suivantes:

" Les murs séparant la propriété vendue de cel-  
" le restant appartenir au vendeur sont mitoyens sur  
" toute leur hauteur.

" L'acquéreur et le vendeur recueilleront leurs  
" eaux pluviales et ménagères sur leurs propres  
" fonds.

" La baie existante entre la propriété vendue  
" et celle restant appartenir au vendeur sera bouchée  
" par ce dernier à ses frais et bénéfiques; il devra  
" compléter les enduits à l'uni à l'endroit de ces  
" restaurations du côté de la propriété vendue.

" Le conduit de fumée de l'annexe existant dans  
" le mur devenant mitoyen demeurera au profit exclusif  
" de la maison vendue.

" Les fenêtres de l'annexe existant dans le mur  
" devenant mitoyen demeureront dans leur état actuel  
" au profit exclusif de la maison vendue et seront  
" maintenues à titre de servitude

" Le vendeur devra toujours laisser ces prises  
" de jour libres d'entraves.

" La baie existante entre les deux propriétés ci  
" dessus vendue sera bouchée dans le mois des présen-  
" tes aux frais et aux bénéfices des vendeurs".

Pour autant que ces clauses soient toujours d'  
application, la comparante de troisième part sera mi-  
se aux lieu et place de la C.N.P.E.D., comparante d'  
une part, et subrogée dans tous les droits et obliga-  
tions résultant pour celle-ci des clauses prérappe-  
lées.

## II. - M. et Mme FRERE - RICCARDI:

Que Monsieur FRERE possède en propre les biens  
suivants :

CHARLEROI, Division Charleroi.

Une maison avec dépendances et terrain, ensem-  
ble sis Boulevard Jacques Bertrand n° 40, paraissant  
cadastré ou avoir été section B n° 240./O./39. pour  
un are septante centiares, tenant audit Boulevard, à  
la Caisse Nationale des Pensions pour Employés, et à  
divers.

### ORIGINE DE PROPRIETE.

Antérieurement, ces biens appartenaient aux  
époux Roger Diogène LIENARD et Laure Marie Emilie  
PATERNOTRE à Pâturages, pour les avoir acquis des é-  
poux André Fulgence Joseph SOURIS et Madeleine Jean-  
ne DIMANCHE de Froidchapelle, aux termes d'un acte  
reçu par le Notaire Jacquet à Châtelet, le vingt deux  
septembre mil neuf cent quarante et un.

Ledit Roger LIENARD est décédé le vingt et un  
juin mil neuf cent cinquante trois, laissant pour  
seules héritières à réserve, ses deux filles: a- Nel-  
ly Désirée Corn&lie LIENARD épouse de Emile LECOMTE



A 146806

Cinquième feuillet  
double.

*Handwritten signatures and initials:*  
W  
R.N.  
J

à Saint Ghislain et b- Mme Lucy Laure Julie LIENARD épouse de M. Antonius DE RAEVE de Gand, sous réserve de totalité en usufruit revenant à son épouse sur vivante, ladite dame PATERNOTRE aux termes du contrat de mariage reçu par le Notaire Godefroid à Pâturages, en date du deux août mil neuf cent onze.

Laquelle dame PATERNOTRE a renoncé à la communauté et à l'attribution de la communauté ayant existé entre elle et son défunt époux, par déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance séant à Mons, en date du vingt sept octobre mil neuf cent cinquante trois.

En conséquence de cette renonciation, les biens prédécrits ont été recueillis par Mmes LIENARD précitées, chacune à concurrence de moitié en nue-propriété, sous réserve de totalité en usufruit revenant à la veuve.

Les trois dames prédésignées ont vendu les biens à M. Nestor BERTINCHAMPS de Charleroi, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Ligot à Charleroi, en date du quatre septembre mil neuf cent cinquante quatre.

Lequel M. BERTINCHAMPS est décédé en état de célibat le vingt six décembre mil neuf cent septante quatre,; aux termes de son testament olographe en date du trente et un août mil neuf cent septante et un, déposé au rang des minutes du Notaire Rouvez à Charleroi, le vingt neuf avril mil neuf cent septante cinq, sa succession a été recueillie pour l'usufruit par son père, M. Alfred BERTINCHAMPS de Charleroi et pour la nue-propriété par M. Alain FRERE comparant prédésigné.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Wautlet à Charleroi, en date du neuf février mil neuf cent septante six, M. BERTINCHAMPS a délivré à M. FRERE le legs lui consenti.

L'usufruit dudit M. BERTINCHAMPS s'est éteint par son décès survenu le trente novembre mil neuf cent septante sept, et M. FRERE est ainsi propriétaire de la totalité du bien.

A. Sur l'emplacement de ces immeubles, et après démolition des constructions existantes, la S.A. LOUIS comparante de troisième parta l'intention d'ériger à ses frais et à ceux des amateurs qui se présenteront,

un complexe immobilier qui sera placé sous le régime de l'indivision forcée.

Le Cegi, exposé, M. FRERE, et pour autant que de besoin Mme RICCARDI, et la S.A. LOUIS déclarent avoir arrêté la convention suivante:

A. - En vue de parvenir à l'érection du complexe dont s'agit, M. FRERE, et Mme RICCARDI pour autant que de besoin, déclarent renoncer purement et simplement, dès à présent, au profit de la S.A. LOUIS, qui déclare accepter par l'organe de son représentant, au droit d'accession appartenant audit M. FRERE, sur tous travaux et constructions à ériger sur l'emplacement prédécrit, à l'exception de :

Un appartement sis au <sup>v</sup> premier <sup>étage</sup> étage, à gauche, d'une superficie approximative de cent trente quatre mètres carrés comprenant :

a- en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un water closet, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains, et deux chambres à coucher

et au sous-sol:

1;- la cave portant le numéro UN, avec sa porte  
2.- un emplacement de parking portant le numéro

UN. \_\_\_\_\_ x

b- en copropriété et indivision forcée :

six cent nonante trois/dixmillièmes des parties communes, y compris le terrain.

Tels que ces biens figurent dans le plan et l'état descriptif ci-annexés.

B. - Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles les constructions donneront lieu, seront, à dater de ce jour, à la charge exclusive du propriétaire de celles-ci.

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune façon la responsabilité de M. FRERE, propriétaire du sol, et de Mme RICCARDI, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de la S.A. LOUIS qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions sans l'intervention de M. et Mme FRERE-RICCARDI et supporter toutes condamnations



A 878833

V DEUXIEME

Renvoi approuvé.

x  
3.- une valve publicitaire dans le passage latéral ( surface quatre vingts décimètres carrés).

Renvoi approuvé.

Sixième et dernier  
feuillet double.

qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre le propriétaire du fonds, à raison de cette qualité, un recours étant réservé à celui-ci par la présente convention.

Le fait que la S.A. LOUIS agit pour son compte personnel ou pour compte personnel de tiers ou qu'elle renonce ou non ainsi qu'elle a été autorisée, au profit de quiconque à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constitue pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis-à-vis du sol.

La S.A. LOUIS demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

La S.A. LOUIS sera toutefois dégagée des obligations ci-dessus, à la réception définitive de l'immeuble.

#### CHAPITRE UN. - ACTE DE BASE.

Et, d'un même contexte, la C.N.P.E., M. et Mme FRERE-RICCARDI et la S.A. LOUIS comparants précités Nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base relatif à la RESIDENCE BEAUX ARTS à construire sur les biens prédécrits.

L'ensemble comprendra donc les sous-sols, rez-de-chaussée, neuf étages et un grenier.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, l'ensemble du building sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités de parties communes ci-après précisées.

#### CHAPITRE DEUX. - ANNEXES.

En vue de l'édification du building et de sa mise sous le régime de la copropriété, les comparants ont fait établir les documents suivants qui demeureront ci-annexés :

1. - Le règlement général de copropriété avec règlement d'ordre intérieur, lequel règlement fait partie intégrante du présent acte et sera transcrit avec lui.
2. - Les plans dressés par l'Architecte Michel

6

LOUIS, domicilié à Thuin, Division Thuin, inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Hainaut.

3. - Le permis de bâtir délivré à ladite S.A. LOUIS par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi, Division Charleroi, en date du quatre septembre mil neuf cent septante huit, au vu des plans précités.

Ces plans au nombre de deux, sont les suivants:

- Plan numéro UN : sous-sols - Rez-de-Chaussée - Etage Type.

- Plan numéro DEUX : Façades - Coupes.

4. - Le cahier des charges et descriptif des travaux.

5. - Les conditions générales de la vente.

#### CHAPITRE III. - DESCRIPTION ET ANALYSE DES PLANS.

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de la RESIDENCE BEAUX ARTS suivant les dispositions permises par la Loi du sept juillet mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété, les comparants ont déclaré opérer la division conformément à la description ci-après et aux plans susvantis dont la liste suit.

##### 1. - DESCRIPTION.

Le complexe comprend l'ensemble de la propriété, c'est-à-dire du sol tel que décrit ci-avant, lequel sol reste la propriété des comparants de première et de deuxième part.

Le sol ainsi déterminé qui constituera les parties communes sera grevé de certaines servitudes et charges destinées à permettre un usage normal de la RESIDENCE BEAUX ARTS.

Les balcons sont inclus dans les surfaces reprises ci-dessous.

##### 2. - ANALYSE DES PLANS.

1. - PLAN NUMERO UN : Sous-sols - Rez-de-Chaussée - Etage type.

On y distingue :

A. - SOUS-SOLS :

a) les parties communes : conduites et gaines techniques diverses, rampe de parking, dégagement donnant accès aux caves, local poubelles, cage d'escalier, chauffage, locaux pour compteurs, locaux à usage de la copropriété,

b- les parties privatives :

- vingt et une caves destinées aux appartements et numérotées de un à vingt et un,

- deux réserves numérotées un et deux,

- un parking pour voitures avec dix emplacements, numérotés de un à dix.

B. - REZ DE CHAUSSEE.

a) les parties communes : conduites et gaines techniques diverses, passage pour entrée du parking, cages d'escalier et d'ascenseur, une gaine de ventilation accolée à deux prises de jour du côté du bâtiment portant le numéro 46 du Boulevard Jacques Bertrand,

b- parties privatives :

1- un local à usage professionnel à gauche, face à l'immeuble, avec entrée indépendante, d'une superficie approximative de septante trois mètres carrés,

2- un local à usage professionnel à droite, face à l'immeuble, avec entrée indépendante, d'une superficie approximative de septante quatre mètres carrés,

3- à l'arrière du bâtiment, une réserve pouvant servir de parking.

Aucune quotité dans les parties communes générales n'est attribuée aux caves, aux réserves, aux parkings, qui sont destinés en principe à être rattachés aux biens privatifs des étages et du rez-de-chaussée.

C. - ETAGE TYPE :

5

a- les parties communes : conduites et gaines techniques diverses, dégagement palier, cages d'escalier et d'ascenseur,

b- les parties privatives :

1- un appartement à gauche, immeuble vu de face, comprenant : un hall, une pièce de séjour, une cuisine, un débarras, une salle de bain, une chambre numéro un, une chambre numéro deux, un balcon en façade avant et un balcon en façade arrière, ensemble d'une superficie approximative de quatre vingts mètres carrés,

2- un studio numéro UN, à l'avant, au centre de l'immeuble, comprenant : une salle de séjour, un coin pour cuisine, une douche, un balcon, d'une superficie approximative de trente mètres carrés,

3- un studio numéro deux, à l'arrière, au centre de l'immeuble, comprenant : une pièce de séjour, un coin pour cuisine, une douche, et un balcon, d'une superficie de vingt six mètres carrés cinquante décimètres carrés,

4- un appartement à droite, immeuble vu de face, comprenant : une pièce de séjour, une cuisine, un débarras, une salle de bains, une chambre, un balcon en façade avant et un balcon en façade arrière, d'une superficie approximative de cinquante neuf mètres carrés.

#### D. - COMBLES ET TOITURE.

- Les parties communes : machinerie de l'ascenseur, trappes d'accès, local de la chaufferie, gaines et conduites diverses, grenier.

#### II. - PLAN NUMERO DEUX : Façades - Coupe.

- Détails techniques de la façade avant et de la façade arrière,

- Plan de la coupe de l'immeuble.

#### CHAPITRE QUATRE.

TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES DES DIVERSES PARTIES COMMUNES JOINTES AUX ELEMENTS PRIVATIFS.

A. - Les parties communes à l'ensemble du

----- complexes sont divisées en dix mille/dix millièmes qui comprennent :

1- le terrain servant d'assise au complexe, d'une superficie d'après cadastre de quatre ares soixante trois centiares environ,

2- tous les aménagements communs à l'ensemble de l'immeuble, tels que les canalisations générales, toiture et coetera ..., en ce compris les aménagements non encore prévus à ce jour.

B. - Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux divers éléments privatifs. Sur base de la description ci-avant, le constructeur, d'accord avec les comparants de première et de deuxième part, a fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif, dans les parties communes de la RESIDENCE BEAUX ARTS.

Les quotités dans les parties communes générales affectées à chaque bien privatif ne seront fixées définitivement que dans le titre d'acquisition de son propriétaire dans le cas où la composition et/ou la superficie du bien acquis ne correspondrait pas à celle qui figure dans la description ci-avant.

C. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES EN DIX MILLIEMES.

REZ DE CHAUSSEE :

- Local professionnel gauche : trois cent quatre vingt cinq/dixmillièmes :	385	385
- Local professionnel droit : trois cent nonante/dixmillièmes :	390	390

ETAGE UN A ETAGE NEUF :

Appartement gauche : quatre cent dix neuf/dixmillièmes :	419	3.771
Studio numéro un : cent cinquante sept/dixmillièmes :	157	1.413
Studio numéro deux : cent quarante/dixmillièmes :	140	1.260
Appartement droit : trois		

cent neuf/dixmillièmes :	3 000 309	2.781
Total : dix mille/dixmillièmes :		<u>10.000</u>

Chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite ses parties communes.

De ce fait, la RESIDENCE BEAUX ARTS se trouve composée de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoires des parties privatives et dont la propriété appartient en indivision aux copropriétaires comme dit ci-dessus.

La S.A. LOUIS se réserve le droit de modifier un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu au plan annexé au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'Assemblée générale des Copropriétaires, que ce soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande de l'acquéreur.

A titre indicatif mais nullement restrictif, il est précisé que la S.A. LOUIS se réserve le droit d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de retrancher une partie d'appartement pour la joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors, d'en ventiler les quotités, d'en modifier la disposition intérieure, de modifier la surface des parties communes telles que hall, dégagement commun, porche d'entrée, passage, et coetera ..., pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple, la S.A. LOUIS pourra aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux y compris aux parties communes, au surplus toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires de même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge de la société S.A. LOUIS comparante au profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements et/ou des garages sera constatée par devant Nous Notaires soit dans un acte de vente soit dans un acte de division de propriété.

D'autre part, les côtes ou mesures indiquées sur le plan ci-annexé ne sont également données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures et les mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre même si cette différence excédait un vingtième.

#### CHAPITRE CINQ - SERVITUDES.

##### A. - ENTRETIEN - TRAVAUX.

D'une manière générale le bien de chaque acquéreur est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, pour tout le temps qui s'avérerait nécessaire tous les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnités de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines d'aéra, canalisations, et coetera ... Cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

##### B. - PLANTATIONS.

Le choix des plantations et la hauteur de celles-ci sont à établir par l'architecte auteur du projet, ou en cas d'impossibilité, par un autre architecte désigné par la copropriété.

##### C. - SERVITUDES GENERALES.

Le présent acte de base y opère la division juridique de la propriété.

Ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers.

Elles trouvent leurs origines dans la destination du père de famille consacrées par les articles six cent nonante deux et suivants du Code Civil ou par les conventions entre parties.

##### D. - Il en est notamment ainsi :

a- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre,

b- des communautés des descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, et coetera ...

c- des passages de canalisations et conduite de toute nature (eau, gaz, électricité, radio, téléphone, télévision, vide pouvelles, aéra, et coetera ...)

d- du passage sur les accès à l'immeuble et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que relèveront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou en cours de l'usage des lieux.

#### E. - RACCORDEMENTS.

Le coût des raccordements à l'eau, gaz, électricité, est compris dans le prix convenu avec l'acquéreur jusqu'à l'entrée des canalisations dans les locaux destinés à recevoir les compteurs.

Les frais de raccordement, de compteurs et d'ouverture des compteurs dans ces locaux sont à charge des propriétaires.

#### F. - ACCES AU CHANTIER.

L'accès au chantier n'est autorisé aux propriétaires et à leurs délégués, qu'avec autorisation.

Le propriétaire ne pourra avoir accès au chantier si ce n'est accompagné d'un délégué du vendeur, et sur rendez-vous, et ce à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre le vendeur, l'architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident au cours d'une visite.

#### G. - CHAUFFAGE DES BATIMENTS AVANT LIVRAISON.

Les frais de chauffage modéré du bâtiment RESIDENCE BEAUX ARTS avant sa livraison constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires d'appartement et ce, quel que soit le moment de leur acquisition.

Ce chauffage se fait dans l'intérêt d'abord des propriétaires d'appartement dont les locaux seront ainsi asséchés en suffisance pour permettre une utilisation plus agréable et plus hygiénique, en ou-

tre ce chauffage modéré protège certains éléments de construction.

Les copropriétaires devront également signer tous documents pour enquête de "commodo et incommodo" en vue de l'installation de brûleurs et tous moteurs nécessaires au fonctionnement des services communs de l'immeuble.

#### H. - ASSURANCES.

La S.A. LOUIS, comparante de troisième part, conclura pour un terme de dix ans au maximum auprès d'une bonne compagnie de son choix, les premières assurances nécessaires pour assurer les divers risques inhérents à l'immeuble et à l'appareillage.

Les copropriétaires devront continuer les assurances en question pour le terme restant à courir et en supporter les primes et charges.

#### I. - DEBUT DE LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DITS DE COMMUNAUTE ET AUTRES AFFERENTS A L'IMMEUBLE.

Dès que le quart des appartements sera en état d'habitation, les frais de communauté et autres seront à charge des copropriétaires dont les appartements seront en état d'être habités.

#### CHAPITRE SIX. - STATUT IMMOBILIER.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété en faisant partie intégrante s'imposeront à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de quelque nature que ce soit et les obligent eux-mêmes solidairement et indivisiblement entre eux, leurs héritiers, successeurs, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres; en conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement de copropriété et qu'il est tenu de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire ou locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, des obligations qui en résultent ou en résulteront ainsi que des décisions régulièrement prises par les Assemblées générales des Copropriétaires.

2

CHAPITRE SEPT. - RESERVE DE DROIT.

Les comparants de première et de seconde part précités ainsi que les acquéreurs donnent mandat à la S.A. LOUIS, comparante de troisième part prédésignée, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, pour eux et en leur nom, de les représenter à tous actes modificatifs constatant l'incorporation de parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives vendues, de nommer le premier gérant pour une première période d'un an et fixer sa rémunération, de modifier les conditions générales de vente, ces modifications n'auront cependant aucune influence sur les conditions déjà signées.

Selon les nécessités, elles donneront toutes instructions pour souscrire tous contrats d'entretien, de contrôle des appareils de l'immeuble qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires.

Comme condition essentielle, sans laquelle la vente des éléments composant la RESIDENCE BEAUX ARTS ne serait pas consentie, il est stipulé que les comparants de première et de deuxième part ainsi que les acquéreurs donnent gratuitement le droit à la S.A. LOUIS, comparante de troisième part, ou toutes personnes agréées par ladite S.A. LOUIS d'avoir accès à la présente propriété avec tous moyens appropriés pour les besoins de la construction et de la vente de l'immeuble.

ARTICLE HUIT. - LITIGES.

Les Tribunaux de Charleroi seront seuls compétents.

ARTICLE NEUF. - PUBLICITE.

La S.A. LOUIS se réserve le droit de maintenir sa publicité sur l'immeuble prédécrit jusqu'à la vente du dernier élément des constructions à ériger.

CHAPITRE DIX. - MANDAT.

Les présentes impliquent mandat irrévocable au profit de la S.A. LOUIS, par les comparants de première et de deuxième part ainsi que tous les copropriétaires de l'immeuble dénommé RESIDENCE BEAUX ARTS dont question ci-dessus, de passer et signer tous ac-

tes et pièces nécessaires pour la réalisation et la gestion de cet immeuble, en ce compris toutes les modifications que pourrait devoir y apporter ladite S.A. LOUIS ainsi que les présentes les y autorisent.

Le présent mandat couvre notamment tous contrats authentiques et sous seings privés conclus avec toutes administrations publiques et sociétés fournissant les quelconques énergies de service, tels que notamment l'électricité et visant à l'installation de lignes à haute tension ou autres, quelles qu'en soient les conditions et la durée.

#### CHAPITRE ONZE. - CERTIFICAT D'IDENTITE.

Les Notaires soussignés certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants conformes aux documents officiels d'Etat Civil requis par la Loi.

#### CHAPITRE DOUZE. - ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs susindiqués.

#### CHAPITRE TREIZE. - ACTE DE BASE. - FRAIS.

L'acquéreur supportera les frais suivants :

1- taxes de factures ou Taxe sur la Valeur Ajoutée imposées par les Pouvoirs Publics au moment de la facturation, sur la partie du contrat exonérée du Droit d'Enregistrement,

2- les Droits d'Enregistrement perçus sur la valeur de la quotité de terrain afférente au bien acquis et des constructions existantes au jour de la vente,

3- les frais légaux et notariaux de l'acte authentique et sa quote-part dans les frais d'élaboration de l'acte de base et d'une copie de celui-ci,

4- la taxe de bâtisse.

#### CHAPITRE QUATORZE. - DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Sous réserve de requérir ultérieurement inscrip-

tion conventionnelle, Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription de l'expédition des présentes.

~~Dont acte,~~<sup>121</sup>  
~~Fait et passé date et lieu que dessus,~~<sup>122</sup>  
~~Et, lecture faite, les parties ont signé avec~~<sup>123</sup>  
~~Nous Notaires.~~<sup>124</sup>

VENTE PAR LA C.N.P.E. à M. ~~et Mme~~ FRERE-RIC<sup>5</sup>  
CARDI. (en remploi de biens propres suivant origine  
de propriété qui précède),  
Et, d'un même contexte,

La C.N.P.E., représentée comme dit est, a, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à M. et Mme FRERE-RIC<sup>5</sup> CARDI, ici présents et qui acceptent, les six cent nonante trois/dixmillièmes indivis du terrain lui appartenant, après démolition des constructions, et contenant d'après titres deux ares nonante trois centiares environ.

Lesdites quotités devant être rattachées aux parties privatives que se réserve M. FRERE dans le complexe à ériger, ainsi que dit ci-avant.

Cette vente a lieu aux conditions habituelles en la matière, avec transmission des droits aux dégâts miniers.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE CINQ MILLE DEUX CENT ONZE FRANCS, payé comptant en mains du représentant de ladite C.N.P.E., dont quittance.

Il est a nouveau fait remarquer que la vente qui précède a pour objet des quotités de sol nu, c'est-à-dire après démolition des constructions pouvant encore exister à ce jour.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

La C.N.P.E., toujours représentée comme dit est, a, par les présentes déclaré formellement dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription de

la présente vente.

CERTIFICAT D'IDENTITE, LECTURE DE LA LOI.

Approuvé la rature de cent vingt quatre lignes d'écriture et de cinq mots rayés nuls

La C.N.P.E. et M. et Mme FRERE-RICCARDI reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, et les Notaires soussignés certifient l'identité des parties.

Dont acte, fait et passé date et lieu que de-sus, Lecture faite, les parties ont signé avec les Notaires.

*ll*  
*AP. ll*  
*g*

*Frere*  
*Riccardi*  
*Notaire*  
*ll*

ENREGISTRE & CHARLEROI 6<sup>e</sup> Bureau

le 19 juin 1900 septent. neuf.

vol. : 16.1 fol. : 50. case : 584

rôles : onze renvois : quatre

REQU : quatorze-cinq mille six cent cinquante-trois francs

(45.653-)

Le Receveur,

*G. Baudart*

G. Baudart



Charleroi, le 23 avril 2007

Adresse de correspondance  
Rue Jean Monnet 14 Bte 42  
6000 CHARLEROI

**ADMINISTRATION DU CADASTRE, DE  
L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES**

**CONSERVATION DES HYPOTHEQUES  
DE CHARLEROI**

1<sup>er</sup> Bureau

**Maître COSCIA, Oreste**

**Notaire**

**Route de Beaumont 53  
6030 - Marchienne-au-Pont (Charleroi)**

Votre courrier du

Vos références

Nos références  
1020-0239

Annexe(s)  
2

Objet : Résidence BEAUX-ARTS, boulevard Jacques Bertrand à Charleroi

Maître,

L'association des copropriétaires de la résidence en objet a été inscrite à la B.C.E.

Vous trouverez en annexe les données de cette association, ainsi qu'un extrait de l'acte de base.

Veillez agréer, Maître, mes salutations les plus distinguées.

Pour le Conservateur,

L. Van Ophem

Des informations complémentaires concernant ce courrier peuvent être obtenues auprès de :

Heures d'ouverture: de 8 H. à 12 H.

.be

**VAN OPHEM Laurent**  
Commis temporaire  
Tél. 071/231.646 – fax 071/231.208  
E-mail: laurent.vanophem@minfin.fed.be  
Heures de bureau ou sur rendez-vous

**BCE : 888.910.572**

**ACTE DE BASE**

Vol. 7363 N° 7  
-----

DU 21.08.79  
-----

Acte Nre De Saint Martin à Marchienne-au-Pont du 15.06.79  
La CAISSE NATIONALE DES PENSIONS POUR EMPLOYES propriétaire de :  
Ville de Charleroi ex Charleroi  
-----

a) une maison sise boulevard Jacques Bertrand 42 cad sect B n° 240 1 39  
pour 80 ca

b) une propriété pour 02 a 13 ca cad sect B n° 240 V 72 sise boulevard  
Jacques Bertrand  
et les époux Alain FRERE - Noëlla RICCARDI propriétaires de :  
Ville de Charleroi ex Charleroi  
-----

Une maison sise boulevard Jacques Bertrand 40 cad sect B n° 240 O 39 pour  
01 a 70 ca  
déclarent renoncer au droit d'accession au profit de la SA LOUIS, lesquels  
déclarent établir l'acte de base et le règlement de copropriété relatifs à un  
complexe à ériger sur les dits biens, et qui sera dénommé "RESIDENCE BEAUX-ARTS"

Numéro entreprise: 888.910.572      Dénomination sociale: Association des copropriétaires de la résidence BEAUX-ARTS, boulevard Jacques Charleroi (français)

### Dénominations

Type	Langue	Dénomination
001 - Dénomination sociale	français	Association des copropriétaires de la résidence BEAUX-ARTS, boulevard Jacques Charleroi (français)

### Siège social

Rue: Boulevard Jacques Bertrand 42  
 Code postal, localité : 6000 , Charleroi  
 Pays: 150 - Belgique  
 Tél:  
 Fax:  
 E-mail :  
 Complément d'adresse:

### Informations générales

Date début: 15/06/1979      Statut: AC-Active  
 Date arrêt:  
 Situation juridique: 000 - Situation normale  
 Forme juridique: 070 - ACP - Association de copropriétaires  
 Type d'entreprise: EPM

### Informations financières

Capital social:      Unité:  
 Assemblée annuelle:  
 Date début exercice comptable exceptionnel:      Date fin exercice comptable exceptionnel:  
 Durée entreprise: Indéterminé