

**VERRERIES DE
BRAINE-LE-COMTE**

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE

REP.465

L'AN DEUX MIL DEUX.

Le quinze octobre

Devant Nous, Maître Guy CAEYMAEX, notaire de résidence à
Bruxelles. *Rue van Otley, 2. 1000 Bruxelles.*

A COMPARU

La société anonyme "BRAINE INVEST", ayant son siège social à Braine le Comte, rue de l'Industrie 11-13, immatriculée au registre de commerce de Mons sous le numéro 471 et ayant comme numéro national 401.210.608.

Constituée sous la dénomination de "VERRERIES-GOBELETERIES DE BRAINE LE COMTE" aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le dix avril mil neuf cent cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du vingt-trois avril suivant sous le numéro 2299.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois (entre autre la dénomination en l'actuelle) aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire André Lecomte à Braine le Comte le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize avril suivant sous le numéro 880413-270.

Société mise en liquidation aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles en date du dix-neuf septembre deux mille, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du trois octobre suivant sous le numéro 20001003-402.

Ici représentée par son liquidateur Monsieur Adrien van Keulen, demeurant à 7090 Braine le Comte, rue Neuve 20.

Nommé à cette fonction dans l'acte de mise en liquidation reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles en date du dix-neuf septembre deux mille, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du trois octobre suivant sous le numéro 20001003-402.

Ci-après dénommée "le comparant".

TITRE I: EXPOSE PREALABLE:

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base objet des

présentes, nous a exposé qu'il est propriétaire du bien ci-après décrit:

COMMUNE DE BRAINE LE COMTE:

Deuxième division - article 03446 de la matrice cadastrale

Un site industriel sur et avec terrain, connu au cadastre, rue de l'Industrie 17, cadastré section C partie du numéro 47/H/3 pour une contenance totale d'un hectare neuf ares.

Tenant ou ayant tenu:

- à l'Est:

* à l'immeuble à appartements multiples situé rue de l'Industrie 11 cadastré section C numéro 47/E/4 pour une superficie totale de sept ares quatre-vingt-huit centiares

et

* à l'immeuble à appartements multiples situé rue de l'Industrie 13-15 cadastré section C numéro 47/F/4 pour une superficie totale de six ares septante-quatre centiares.

- à l'Ouest:

à la rue Frères Dulait.

- au Nord:

à la rue Neuve et plus particulièrement aux parcelles reprises entre les numéros 118/f/4 et 46/k au plan de division dont question ci-après.

- au Sud:

au domaine appartenant à la SNCB

Tel au surplus que ce site industriel se trouve délimité sous liséré rouge et figuré sous les couleurs brune, verte (foncée et claire), bleue (foncée et claire), mauve (foncée et claire), jaune et rouge (foncée et claire) au plan dressé par Monsieur Marchand Willem, géomètre-expert-immobilier, assermenté près du Tribunal de première Instance à Mons, dont les bureaux sont établis à 7850 Enghien, rue d'Hermines 2 en date du vingt-cinq avril deux mille deux, qui demeurera ci-annexé et ce pour une superficie total d'après mesurage de neuf mille quatre cent cinquante-et-un mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société est propriétaire du complexe immobilier pour l'avoir acquis comme suit:

* partiellement aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte portant acquisition par apport lors de la constitution de la société anonyme "VERRES-BOULETERIES DE BRAINE LE COMTE" en date du dix avril mil neuf cent cinq à savoir vingt-

et-un ares soixante centiares (sous déduction d'un are deux centiares vendu aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le vingt-et-un mai mil neuf cent cinq) transcrit au bureau des hypothèques de Mons le dix-neuf avril suivant volume 3482 numéro 31;

* partiellement pour une superficie de onze ares dix centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte en date du vingt-deux juillet mil neuf cent sept dûment transcrit;

* partiellement pour une superficie de dix-sept ares cinquante centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice Saliiez à Braine le Comte en date du cinq août mil neuf cent onze dûment transcrit;

* partiellement pour une superficie de quatre ares nonante-et-un centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le trois septembre mil neuf cent onze dûment transcrit;

* partiellement pour une superficie de cinquante-cinq ares nonante centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice Saliiez à Braine le Comte en date du dix mai mil neuf cent dix-neuf dûment transcrit.

* partiellement pour une superficie de six ares vingt-cinq centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le vingt-et-un avril mil neuf cent dix-sept dûment transcrit.

Par suite de ce qui précède, le comparant nous a requis de dresser un acte de base de l'ensemble de l'immeuble précédecrit afin d'assurer notamment une division de la propriété et une parfaite harmonie de la gestion de l'immeuble.

PLAN

Le comparant nous a remis le plan dressé par Monsieur Marchand Willem, géomètre-expert-immobilier, assermenté près du Tribunal de première instance à Mons, dont les bureaux sont établis à 7850 Enghien, rue d'Herinnes 2 en date du vingt-cinq avril deux mille deux, qui demeurera ci-annexé.

Ce document forme avec l'acte de base de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout; ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

ACTE DE BASE:

En vue de la division par unités privatives de l'immeuble ci-avant décrit, la comparante a décidé de le placer sous le régime de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sur la copropriété et l'indivision

forcée.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en parties privatives qui seront la propriété privative et exclusive de chaque copropriétaire, et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de tous les copropriétaires.

DEROGATION AUX REGLES DE LA COPROPRIETE FORCEEE DES IMMEUBLES

Par application de l'article 577-3 du Code civil, le comparant nous déclare que la nature du bien ne justifie pas l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil mais bien celle de l'article 577-2 paragraphes 1 à 10 modifié par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

NOTIFICATION

Le notaire Guy Caeymaex a notifié par lettre recommandée en date du dix-neuf juillet deux mille deux la division telle qu'opérée audit plan à la Commune de Braine le Comte et au Fonctionnaire Délégué de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de Hainaut II.

La Commune de Braine le Comte et le Fonctionnaire Délégué de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de Hainaut II n'ont pas formulé d'observations concernant ledit projet de division.

Ceci exposé le comparant déclare vouloir procéder à ladite division objet des présentes ainsi qu'il suit:

TITRE II: DIVISION DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

1) Parties privatives:

Par suite de ce qui précède, le comparant nous déclare que l'ensemble de l'immeuble est divisé en lots privatifs comme stipulé ci-après:

LOT 16: Un bâtiment à usage de bureaux ou d'entrepôts, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), rez-de-chaussée et étage, (toiture plat), accès vers l'étage à créer sur bien propre pour une contenance de trente-six centiares tel que repris sous teinte verte foncée au plan de division dont question ci-avant.

par l'acte

LOT 17: Un bâtiment à usage de garage au rez-de-chaussée et d'entrepôt à l'étage, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées), accès vers l'étage à créer sur bien propre pour une contenance de cinquante centiares tel que repris sous teinte mauve foncée au plan de division dont question ci-avant.

LOT 18: Un bâtiment à usage d'atelier au rez-de-chaussée et d'entrepôt à l'étage, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées), accès l'étage via un escalier extérieur pour une contenance d'un are nonante-deux centiares tel que repris sous teinte bleue foncée au plan de division dont question ci-avant.

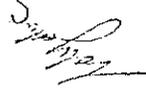
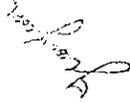
LOT 19: Un bâtiment à usage d'atelier au rez-de-chaussée et d'entrepôt à l'étage, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées), accès l'étage via un escalier extérieur pour une contenance d'un are trente-huit centiares tel que repris sous teinte brune au plan de division dont question ci-avant.

LOT 20: Un bâtiment à usage d'atelier au rez-de-chaussée et à l'étage, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture plat et toiture en tôles ondulées), accès l'étage via un escalier extérieur pour une contenance d'un are quarante-six centiares tel que repris sous teinte verte foncée et claire au plan de division dont question ci-avant.

LOT 21: Un bâtiment à usage d'entrepôts, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées) pour une contenance de treize ares cinquante-trois centiares tel que repris sous teinte mauve foncée et claire au plan de division dont question ci-avant.

LOT 22 COMPRENANT LE LOT 29: Un bâtiment à usage d'entrepôts (ancien four), un espace de parking devant le lot même, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées) pour une contenance de dix-sept ares quarante-huit centiares tel que repris sous teinte verte foncée et claire et sous teinte jaune foncée au plan de division dont question ci-avant ainsi que l'étage qui surplombe l'accès au rez-de-chaussée du lot 23.

LOT 23: Un bâtiment à usage d'entrepôts, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées), et un grande cour intérieure avec une façade à front de la rue Frères Dulait de cinquante-huit



6

mètres septante centimètres pour une contenance de vingt-et-un ares nonante-trois centiares tel que repris sous teinte rouge foncée et claire au plan de division dont question ci-avant.

LOT 24: Un bâtiment à usage d'entrepôts et de bureaux, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées), accès vers l'étage à créer sur bien propre, un garage existant et un espace de parking devant celui-ci, pour une contenance de trois cinq centiares tel que repris sous teinte bleue foncée et claire au plan de division dont question ci-avant.

LOT 25: Un bâtiment à usage de bureaux, d'ateliers et d'entrepôts avec caves, (maçonnerie en briques rouges), (toiture en tôles ondulées et tuiles anciennes), sur et avec terrain, un jardin situé à l'arrière au niveau de l'étage et remis à l'arrière et un espace de parking devant le lot pour une contenance de sept ares soixante-cinq centiares tel que repris sous teinte verte foncée et claire au plan de division dont question ci-avant.

LOT 26: Un bâtiment à usage d'atelier et d'entrepôts avec quai de débarquement et un espace ouvert, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges et blocs de béton), (toiture en tôles ondulées) pour une contenance de dix ares cinquante-trois centiares tel que repris sous teinte brune au plan de division dont question ci-avant.

LOT 30: Une bande de terrain d'une superficie de deux ares septante-cinq centiares et reprise sous teinte jaune claire au plan ci-annexé à l'arrière des lots 8 à 15, 18, 19, 21, 22 et 23 est destinée à être vendue ou cédée à la Société Nationale de Chemin de Fer Belge (SNCFB).

2) Parties communes :

Les parties communes à l'ensemble des lots ci-avant comprennent:

a. Les lots 27 et 28, étant actuellement des voiries permettant l'accès à la rue de l'Industrie au profit des différents lots ci-avant décrits.

Lesdits lots 27 et 28 sont repris sous teinte jaune au plan de mesurage dressé par Monsieur Marchand Willem, prénommé, pour une contenance totale de onze ares nonante-sept centiares, étant entendu que lot 27 est délimité au plan ci-annexé par les lettres B-C.

Le surplus de l'accès à la rue de l'Industrie (sous teinte jaune claire et foncée au plan ci-annexé) reste appartenir aux propriétaires de

l'immeuble rue de l'Industrie 11 à charge pour ces derniers de garantir, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, l'accès à la rue de l'Industrie à tous les propriétaires des lots ci-avant décrits comme il sera dit ci-après.

b. La cabine électrique située sur le lot 21, alimentant l'ensemble des lots ci-avant décrit et dont question ci-après, à l'exclusion du terrain assiette de cette cabine qui reste appartenir au propriétaire du lot 21.

Ces parties communes sont divisées en mille/millièmes et sont rattachées à chacun des lots de la manière suivante:

LOT 16: quatre/millièmes	4/1.000
LOT 17: six/millièmes	6/1.000
LOT 18: vingt-quatre/millièmes	24/1.000
LOT 19: dix-sept/millièmes	17/1.000
LOT 20: dix-neuf/millièmes	19/1.000
LOT 21: cent septante/millièmes	170/1.000
LOT 22 comprenant le LOT 29: deux cent dix-neuf/millièmes	219/1.000
LOT 23: deux cent septante-cinq/millièmes	275/1.000
LOT 24: trente-huit/millièmes	38/1.000
LOT 25: nonante-six/millièmes	96/1.000
LOT 26: cent trente-deux/millièmes	132/1.000
Total: mille/millièmes:	<u>1.000/1.000</u>

Il n'est attribué aucun millième au lot 30, celui-ci étant destiné à être cédé ou vendu à la Société Nationale de Chemin de Fer Belge (SNCB.)

8

Chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Modifications éventuelles à l'acte de base:

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

- 1- de modifier d'une façon générale la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie au plan ci-annexé.
 - 2- de réunir deux ou plusieurs lots privatifs en un seul ou de diviser un lot en deux ou plusieurs lots privatifs.
 - 3- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.
- Ces modifications ne pourront changer, ni le montant total des millièmes des parties communes, ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'ensemble des copropriétaires statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

TITRE III: CONDITIONS GENERALES DE LA DIVISION:

1. ETAT DES BIENS

Les biens faisant partie de la présente division seront vendus et délivrés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie des vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagor ou le grever, avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, des arrêtés pris par les pouvoirs publics compétents en application de ces dispositions, ainsi que des règlements communaux et provinciaux sur les bâtisses s'il en existe.

La division est faite sans aucune garantie du comparant ni recours contre lui quant aux servitudes légales d'utilité publique qui pourraient affecter les biens divisés, servitudes urbanistiques, servitudes d'alignement, servitudes par destination du père de famille, zones de recul, distances à observer vis-à-vis des voisins, expropriation pour cause d'utilité publique, taxes provinciales ou communales de voirie, de pavage ou autres, au sujet desquelles les futurs acquéreurs sont censés avoir pris

toutes informations et avoir dispensé le comparant de toutes justifications.

Le comparant déclare n'avoir connaissance d'aucune servitude consentie par lui ou les précédents propriétaires grevant le bien présentement vendu, hormis celles qui pourraient résulter des présentes.

2. SUPERFICIE DES LOTS:

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie; toute différence entre celle-ci et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur futur.

Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement, sans garantie de leur exactitude.

Toutes contestations concernant la superficie et les lignes de séparation des biens seront tranchées par voie d'arbitrage par le géomètre-expert immobilier qui a établi les plans. Sa décision sera impérative et sans appel.

3. URBANISME:

Conformément à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le comparant déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire Guy CAEYMAEX, par la Commune de Braine le Comte en date du huit août deux mille deux:

- que le bien se situe en partie en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et en partie en zone de petite et moyenne industrie au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvée par l'Arrêté Royal du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept.
 - que le bien ne fait pas partie d'un plan d'expropriation ou d'un plan particulier ni d'un projet de remembrement.
 - que le bien n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde et que le bien n'est pas classé.
 - que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et, le cas échéant, à l'article 84 § 2 alinéa 1er du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.
- En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et le cas échéant, à l'article 84 § 2 du CWAUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

10

Il résulte notamment de ces articles :

°Les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kots", portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

°En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien précécut tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

D'autre part, le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ni d'aucune mesure de protection prise dans le cadre de la législation sur les monuments, sites et fouilles.

SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DESAFFECTE

Conformément aux articles 167 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le comparant déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire Guy CAEYMAEX, par la Commune de Braine le Comte en date du huit août deux mille deux que le bien est répertorié comme site d'activité économique désaffecté sous la référence SEGEFA/94.

Conformément à l'article 171 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le notaire soussigné a

notifié la présente division et les ventes qui en résulteront au Ministère de la Région Wallonne par lettre recommandée en date du treize août deux mille deux.

Le Ministère de la Région Wallonne a répondu en date du premier octobre deux mille deux ce qui suit:

"(...)

je vous signale que le site des "Verrieries et Gobeletteries" à Braine le Comte ne fait pas l'objet d'arrêtés pris en application des articles 167 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le registre de conservation des hypothèques ne mentionne d'ailleurs aucun arrêté pris dans ce cadre pour ce site.

Ces itinéraires ne sont, dans le cadre de cette législation, pas touché par un droit de préemption lequel, s'il est bien prévu à l'article 175 dudit Code, n'a pas encore été mise en application.

"(...)"

Ladite lettre du Ministère de la Région Wallonne en date du premier octobre deux mille deux, restera annexée aux présentes.

En outre, les états hypothécaires délivrés par le deuxième bureau des hypothèques de Mons en date des vingt-neuf mai et dix-huit septembre deux mille deux, ne mentionnent d'ailleurs aucune transcription d'un arrêté pris dans ce cadre pour ce site.

4. SERVITUDES PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE:

La division du bien, telle que décrite et figurée au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi:

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaire-gaz-électricité-téléphone-télédistribution) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au

12

profit d'un autre que révélera le plan ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

5. CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Chaque lot supportera seul l'ensemble des frais inhérents à son lot et entre autres la conservation et l'entretien des espaces dont il a la jouissance, sans préjudice aux dispositions énoncées ci-après relatives à l'entretien et la conservation des parties communes.

Il en résulte que ces charges sont établies par référence à l'utilité pour chaque lot privatif.

Il est stipulé en outre que, si à l'avenir des trottoirs étaient aménagés le long de la voirie, leur entretien serait à charge de chacune des propriétés riveraines sur toute la largeur de leur façade respective à ladite voirie.

6. SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes telle qu'indiquée au présent acte.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec le lot privatif dont elle est l'accessoire et pour la quotité lui attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les quotités indivises attribuées à chaque lot devront constituer une partie commune du lot régi par l'article 577-2 du Code civil.

7. JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer des parties communes dans les limites fixées par le présent acte et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Ceux-ci ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent acte. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

8. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit la durée.

De même, les copropriétaires devront également durant les travaux supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée et/ou partielle à l'accès au lot dont ils ont la jouissance privative.

Le copropriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en parfait état l'emplacement ayant servi à l'entreposage des matériaux et ses abords.

Assurances

Individuelle par lot

Chaque copropriétaire veillera à faire assurer les biens constituant son lot.

Les primes en résultant seront exclusivement à sa charge.

L'ensemble des copropriétaires pourra décider de conclure des contrats d'assurance notamment en matière de responsabilité civile, accident de travail, etc.

Les primes en résultant seront à charge des copropriétaires chacun au prorata de ses quotes-parts indivises dans le bien.

En outre, les copropriétaires ou le gérant, le cas échéant, souscriront une assurance "tous risques" couvrant tout dommage et tous risques résultant ou pouvant résulter de l'existence, l'établissement et l'entretien de ladite voirie.

Gérance

Les copropriétaires peuvent désigner un gérant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le gérant devra veiller à prendre toutes les dispositions pour la bonne gestion des parties communes dont l'entretien et la réparation de celles-ci.

Il ne pourra engager l'ensemble des copropriétaires que s'il dispose des fonds suffisants pour exécuter sa mission.

Afin d'exécuter sa mission, le gérant dispose d'un mandat, révocable ad nutum, confié par l'ensemble des copropriétaires. Celui-ci est régi par le droit commun. Il est conféré pour une durée de cinq ans renouvelable.

Les émoluments du gérant seront déterminés lors de sa nomination ou du renouvellement de son mandat.

Fonds de roulement

Afin de permettre une parfaite exécution de la mission confiée au gérant, les copropriétaires constitueront un fonds de roulement dont le montant sera fixé forfaitairement par l'assemblée générale des copropriétaires.

9. OPPOSABILITE

Les dispositions du présent acte seront obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers ou ayants droit à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

10. ARBITRAGE

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte entre les propriétaires seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Mons, sur requête de la partie la plus diligente.

Le compromis arbitral liera la partie défaillante quoique régulièrement sommée.

L'arbitre statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

TITRE IV: CONDITIONS SPECIALES: SERVITUDES DE PASSAGE ET ACCES

I/ SERVITUDES:

A/A LA RUE DE L'INDUSTRIE:

Tous les lots faisant partie de la présente division ont un accès à la rue de l'Industrie:

15

1/ par les lots 27 et 28, parties communes de la présente division et repris sous teinte jaune au plan de mesurage précédict, dressé par Monsieur Marchand Willem, prénommé, pour une contenance totale de onze ares nonante-sept centiares.

Ces lots 27 et 28 étant actuellement des voiries permettant l'accès à la rue de l'Industrie au profit des différents lots ci-avant décrits.

2/ par le rez-de-chaussée du passage couvert et commun des lots 1 à 7 (A-B-C-D au plan ci-annexé) fait partie de l'immeuble à appartements situé rue de l'Industrie 11, cadastré section C numéro 47/E/4 pour une contenance totale de sept ares quatre-vingt-huit centiares et pourvu d'une servitude de passage, perpétuelle et gratuite, au profit de tous les propriétaires et/ou occupants, leurs ayant cause ou ayant droit à tous titres, des biens sis rue de l'Industrie numéro 11, rue de l'Industrie 13-15 et de tous les biens à l'arrière de ces biens ruc de l'Industrie 11-13-15, étant les bâtiments ci-avant décrit.

Cette servitude de passage perpétuelle et gratuite pourra s'exercer par tous piétons ou véhicules.

L'acte de base relatif à l'immeuble à appartements rue de l'Industrie 11 a été dressé par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles en date du quatorze janvier deux mille deux, transcrit au deuxième bureau d'hypothèques de Mons le quatorze février suivant volume 41-T/00745.

Tous les frais d'entretien et grosses réparations relatifs à cette servitude, délimitée sous les points A-B-C-D au plan ci-annexé, sa porte à rue éventuelle ou grille et ses frais de l'électricité éventuels se répartiront de la façon suivante entre les différents propriétaires des complexes immobiliers situé section C numéro 47/H/3:

- * quinze pourcent à charge de l'immeuble situé rue de l'Industrie 11 proportionnellement aux millièmes que chacun des propriétaires possède dans la totalité de cet immeuble.
- * cinq pourcent à charge de l'immeuble situé rue de l'Industrie 13-15 proportionnellement aux millièmes que chacun des propriétaires possède dans la totalité de cet immeuble.

* les autres quatre-vingt pourcent à charge des propriétaires actuels ou futurs des bâtiments ci-avant décrits, sous les lots 16 à 26 et 29.

B/ POUR LE LOT 23:

1) Il est constitué à titre perpétuel et gratuit au profit du lot 23 et à charge des lots 22 et 29 une servitude de passage pour tous piétons ou véhicules, et ce au rez-de-chaussée du lot 29.

16

2) Tous les frais d'entretien et grosses réparations relatifs à l'assiette de cette servitude, porte ou fermeture éventuelle ou grille et les frais d'électricité éventuels seront supportés par le ou les propriétaire(s) du lot 23, (tous les frais d'entretien et grosses réparations relatifs aux étages surplombant le rez-de-chaussée du lot 29 restant à charge des lots 22 et 29).

III/ ACCES

Le lot 21 est pourvu d'une cabine électrique alimentant l'ensemble des lots faisant l'objet du présent acte.

Il est constitué au profit de l'ensemble des lots ci-avant décrits et à charge du lot 21, une servitude d'accès, perpétuelle et gratuite, à ladite cabine électrique afin de permettre les relevés nécessaires, son entretien et d'y effectuer toutes grosses réparations ou travaux généralement quelconques.

Tous les frais d'entretien et grosses réparations relatifs à la cabine électrique se répartiront entre les différents propriétaires des lots ci-avant décrits, proportionnellement aux millièmes que chacun des propriétaires possède dans la totalité des biens faisant partie du présent acte de base.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné confirme la comparution de la comparante, établie au vu des documents probants conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante déclare élire domicile en son siège social préindiqué.

FRAIS

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, est fixée à cinq cent soixante euros (560,00 EUR) par lot.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et, après lecture intégrale et commentée du présent acte, le comparant a signé avec Nous, Notaire.
(Suivent les signatures)

Enregistré huit rôles deux renvois au 1er bureau de l'enregistrement de Woluwe, le vingt-deux octobre deux mil deux - Vol 08 fol 65 case 10 -
Reçu: vingt-cinq euro (25,00EUR) Le Receveur: (signé) KANDARA Laurent

Annexe.: Ministère de la Région Wallonne - Namur, le 01 octobre 2002.

Objet: Braine le Comte: Site SAE/LS35 dit "Verreries et Gobeleteries" Rénovtion des sites d'activité économique désaffectés. - Immeubles rue de l'Industrie, n° 17 - cadastrés section C n° 47h3
Monsieur le Notaire,

Suite à votre demande, je vous signale que le site des "Verreries et Gobeleteries" à Braine-le-Comte ne fait pas l'objet d'arrêtés pris en application des articles 167 (anciennement 79) et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.
Le registre de la conservation des hypothèques ne mentionne d'ailleurs aucun arrêté pris dans ce cadre pour ce site.

Ces immeubles ne sont, dans le cadre de cette législation, pas touché par un droit de préemption lequel, s'il est bien prévu à l'article 175 dudit Code, n'a pas encore été mise en application.

Veillez agréer, Monsieur le Notaire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur (signé) Ir.Michel.Dachouffe

Enregistré un rôle sans renvoi au 1er bureau de l'enregistrement de Woluwe, le vingt-deux octobre deux mil deux Vol 06 fol 30 case 19 - reçu vingt-cinq euros (25,00EUR) Le Receveur: a.i. (Signé) KANDARA Laurent

*Travail au bureau
des hypothèques de Mons 2,
le 14/11/02 sous la
formalité*

41.T. 14/11/2002 - 09328