

Fait exp.

Acte de base
du 8 mai 09
N° 8013

Acte de base

LH/6804.

L'AN DEUX MIL NEUF.

Le huit mai.

Par devant Maître Jean MEURICE, notaire à Monceau-sur-Sambre (Charleroi).

A COMPARU

Madame MARTENS Marie-Thérèse-Elvire-Ghislaine, née à Lobbes, le vingt janvier mil neuf cent quarante-trois (registre national 430120.102.14 mentionné avec son accord exprès), veuve, domiciliée à Charleroi (Charleroi), rue de la Neuville n° 42 D 1.

Ci après dénommée "le comparant" et/ou "les comparants".

Laquelle Nous a préalablement exposé que :

1. Elle est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE CHARLEROI vingt-troisième division Gosselies.

Un immeuble sis avenue Roosevelt, n°46, cadastré ou l'ayant été section **B numéro 375 Z 14** pour une contenance de **trois ares dix centiares.**

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien prédécrit appartient à Madame Martens Marie-Thérèse susnommée pour en être devenue pleine propriétaire aux termes d'un acte de partage intervenu entre elle et Monsieur Davaux Michel, divorcé, reçu par le notaire soussigné le 14 août 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi, le 18 octobre suivant sous le numéro 43-T-18.10.2007-16245.

Antérieurement ce bien appartenait aux dits consorts Davaux - Martens pour l'avoir acquis chacun pour moitié indivise des époux Nicolaï Lucien - Carabin Corinne à Ohey aux termes d'un acte reçu par le Notaire Debouche de Feluy le 7 avril 1999 (transcrit au même bureau des hypothèques sous la relation 43-T-22/04/1999-05497).

Ces dits époux Nicolaï-Carabin possédaient ce bien pour l'avoir acquis de Monsieur Delmotte José (lequel le possédait depuis une époque remontant à plus de trente ans), époux de dame Leblois Ghislaine aux termes d'un acte reçu par le Notaire Roland de Quiévrain en date du 17 février 1987 (transcrit au même bureau des hypothèques le 11 mars suivant, volume 8988 n° 1).

2. Conformément aux dispositions l'article 577-3, alinéa 2, du Code civil, les comparants souhaitent **mettre l'immeuble** qu'ils possèdent actuellement **sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.**

Les statuts de la copropriété comprennent deux parties :

Titre I : l'acte de base de l'immeuble.

Titre II : le règlement de copropriété,

lesquels seront **complétés**, s'il échet, par un **règlement d'ordre intérieur.**

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent - *de statut réel* - s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

Les modifications aux statuts de la copropriété de l'immeuble devront être constatées par acte authentique transcrit lorsqu'ils concernent l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété, de nue-propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires. **Elles devront également être respectées par tous**

Premier feuillet
double.

[Signature]



successes à tout titre (succession, donation, ...).

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, consignées dans le registre des procès-verbaux de ces assemblées.

TITRE I.

ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'*unanimité des voix* attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'immeuble.

CET EXPOSE FAIT.

Les comparants déclarent vouloir placer le dit immeuble sous le régime de la **copropriété et de l'indivision forcée** organisée, tel que notamment défini par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et les articles 577-3 à 577-14 du Code civil, modifiant et complétant ses dispositions relatives à la copropriété (Moniteur belge du vingt-six juillet mil neuf cent nonante-quatre) et le diviser ainsi en **entités privatives**, constituant chacune une propriété distincte, *avec comme accessoires*, **une fraction des parties communes** qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, étant :

- Chapitre I : division de l'immeuble.
- Chapitre II : stipulations particulières et servitudes.

CHAPITRE I

DIVISION DE L'IMMEUBLE

La division de l'immeuble se fait sur base du dossier établi par Monsieur HOSDAIN Jean-François, géomètre-expert immobilier à Charleroi (Marcinelle), le 4 décembre 2008 et comprenant :

- 1.- la description du bien;
- 2.- la division de l'immeuble;
- 3.- les conditions spéciales;
4. - le tableau de répartition des charges;
- 5.- les plans des différents étages, à savoir :
 - un plan du **sous-sol**;
 - un plan du **rez-de-chaussée**;
 - un plan du **premier étage**;
 - un plan du **deuxième**;
 - un plan du **troisième étage**.

URBANISME.

A. La comparante, ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée au Notaire MEURICE soussigné par la Ville de Charleroi en date du cinq mars deux mil neuf, déclare que *le bien en cause* : « 1° est situé – dans un périmètre- **en zone d'habitat** au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

8° Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

9° Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme

partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision approuvé par le conseil communal du vingt-deux juin deux mil est applicable ;

21° Le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

24° Le bien a fait l'objet d'un permis de location ;

Permis de location n°1483 accordé le dix-neuf septembre deux mil six pour deux logements »

B. En outre, il est rappelé par le notaire soussigné qu'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 d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

De plus, la comparante déclare qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 & 1er et le cas échéant, ceux visés par l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine.

La comparante déclare :

- à ce jour, n'avoir connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun;
- aucun projet ou avant-projet de la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ne lui a été notifié.
- après avoir été informé par le notaire soussigné du contenu de l'article 175 dudit code, qu'elle n'a pas été informée de ce que le bien prédécrit était repris dans une des zones visées par ledit article et dès lors soumis au droit de préemption.

Autorisations de bâtir

La comparante déclare que le permis de bâtir a été délivré avant le 1^{er} janvier 1977.

Relevé des quotités communes et description des entités privatives.

<u>LOTS</u>	<u>QUOTITES</u>
Lot 1	1873
Lot 2	1456
Lot 3	1766
Lot 4	1474
Lot 5	967
Lot 6	643
Lot 7	890
Lot 8	583
Lot 9	88
Lot 10	88
Lot 11	36
Lot 12	84
Lot 13	52
TOTAL	10.000

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

A. Appartement lot 1 au rez-de-chaussée "avant", comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : hall, séjour, salle de bains et une chambre.
2. en copropriété et indivision forcée : mille huit cent septante trois / dix millièmes (1.873/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

B. Appartement lot 2 au rez-de-chaussée "arrière", comprenant :

*Dernière Feuille
double*



1. en propriété privative et exclusive : cuisine, sanitaires, séjour, salle de bains, une chambre, débarras, buanderie, cour, jardin et deux caves en sous-sol.
2. en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent cinquante six / dix millièmes (1.456/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

C. Appartement lot 3 au premier étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, séjour, salle de bains et une chambre.
2. en copropriété et indivision forcée : mille sept cent soixante six / dix millièmes (1.766/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

D. Appartement lot 4 au premier étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : hall, W-C, séjour, salle de bains, cuisine et une chambre.
2. en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent septante quatre / dix millièmes (1.474/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

E. Appartement lot 5 au deuxième étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : séjour, une chambre, salle de bains.
2. en copropriété et indivision forcée : neuf cent soixante sept / dix millièmes (967/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

F. Studio lot 6 au deuxième étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : le studio proprement dit.
2. en copropriété et indivision forcée : six cent quarante trois / dix millièmes (643/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

G. Appartement lot 7 au troisième étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : séjour, une chambre, salle de bains.
2. en copropriété et indivision forcée : huit cent nonante / dix millièmes (890/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

H. Studio lot 8 au troisième étage, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : le studio proprement dit.
2. en copropriété et indivision forcée : cinq cent quatre vingt trois / dix millièmes (583/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

I. Cave lot 9 au sous-sol, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.
2. en copropriété et indivision forcée : quatre vingt huit / dix millièmes (88/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

J. Cave lot 10 au sous-sol, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.
2. en copropriété et indivision forcée : quatre vingt huit / dix millièmes (88/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

K. Cave lot 11 au sous-sol, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.
2. en copropriété et indivision forcée : trente six / dix millièmes (36/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

L. Cave lot 12 au sous-sol, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.
2. en copropriété et indivision forcée : quatre vingt quatre / dix millièmes (84/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

M. Cave lot 13 au sous-sol, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.
2. en copropriété et indivision forcée : cinquante deux / dix millièmes



8 logements

(52/10.000es) des parties communes de l'immeuble dont le terrain.

CHAPITRE II.

STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

1. Division

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de **parties privatives**, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de **parties communes accessoires des parties privatives**, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

Les entités privatives se voient attribuer le nombre de dix millièmes préindiqués.

Le nombre de dix millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières stipulées ci-après.

Ce nombre de dix millièmes s'impose à tous les copropriétaires et est déterminé en fonction de la valeur des différentes entités privatives, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile ainsi que de l'importance des entités privatives.

2. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La division en parties privatives de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Il est notamment ainsi et d'une manière générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

3. Compteurs

Si ce n'est pas le cas, chaque lot devra posséder ses propres raccordements aux réseaux divers et se conformer aux dispositions imposées par les sociétés distributrices.

Remarques : Actuellement, le raccordement au réseau de distribution d'eau s'effectue par l'intermédiaire d'un seul compteur appartenant à la société distributrice.

Si ce n'est pas encore le cas le jour de la signature de l'acte de base, une batterie de compteurs reprenant les consommations distinctes des différents appartements devra être installée au sous-sol, ceci à frais commun entre les différents propriétaires.

4. Servitudes.

Dans une des caves affectées au lot n° 2, se trouvent deux boilers permettant de produire l'eau chaude pour le lot n° 2 ainsi que le lot n° 4, ceci constitue une servitude grevant le lot n° 2 au profit du lot 4.

Dans le lot n° 12 se trouve également un boiler électrique produisant l'eau chaude vraisemblablement pour le lot n° 1 (non vérifié car lot n° 1 inaccessible le jour du mesurage). Dans l'hypothèse où cette cave ne serait pas attribuée au lot bénéficiant de ce chauffe-eau, ceci constituera une servitude grevant le lot n° 12 au profit du lot bénéficiant de ce boiler.

Il est à noter que les futurs propriétaires des lots concernés, à savoir lot n° 2 et lot n° 12 devront permettre l'accès à ce boiler pour y permettre l'entretien périodique ainsi que les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires.

5. Conditions spéciales.

Les lots n° 9 à 11 sont des caves dont le cloisonnement actuel est inexistant.

Les cloisons séparant ces différents lots entre eux, ainsi que des parties communes auront une épaisseur de 10 cm au maximum.

Dans l'hypothèse où ce cloisonnement ne serait pas réalisé lors de la vente des différents lots, celui-ci devra être réalisé à frais communs entre les propriétaires des lots concernés

Troisième feuillet
double.



par le mur de séparation.

Les frais de construction des murs de séparation des caves, par rapport aux parties communes, ainsi que la porte d'accès, seront entièrement à charge des propriétaires des lots concernés.

La pose d'un raccordement électrique dans ces caves sera autorisée pour autant que ce dernier soit raccordé au circuit électrique du logement auquel la cave concernée sera attribuée.

L'installation électrique devra être réalisée conformément aux normes en vigueur.

6. Entretien – Parties communes.

Les charges d'entretien des parties communes de l'immeuble seront supportées par chacun des copropriétaires, à concurrence des quotités reprises au tableau ci-avant, il en sera de même pour le trottoir situé face à l'immeuble.

La cour et le jardin rattachés au lot 2 seront considérés comme entièrement privatifs à ce lot, les charges d'entretien y afférant seront exclusivement supportées par le propriétaire de ce lot.

La pièce de séjour (véranda) bâtie sur l'ancienne cour sera également réputée entièrement privative au lot n° 2. Toutes les charges d'entretien y afférant, en ce compris la toiture, seront exclusivement supportées par le propriétaire du lot n° 2, il en sera de même pour la buanderie et le débarras.

7. Entretien – Parties privatives.

Menuiseries extérieures : Ces éléments sont réputés privatifs, dès lors les charges d'entretien seront exclusivement supportées par chaque propriétaire, pour la partie leur appartenant. Ceci concerne également les loggias et balcons éventuels. A noter qu'en cas de remplacement d'éléments de menuiseries extérieures, et ce dans un souci d'uniformité, les nouveaux éléments devront être d'un même type et coloris sur tout le développement de la façade à rue.

L'entretien du trottoir, se fera à frais commun.

TITRE II -----

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-4 du Code civil, sont ici arrêtées les dispositions du **règlement de copropriété** applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne les droits et obligations de chaque copropriétaire, à savoir :

- la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble.
- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.
- le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.
- *ainsi que* d'une manière générale, tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter **s'imposent à tous les propriétaires** ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs.

Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19, paragraphe 8 des statuts.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou

personnel sur l'immeuble.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

Il *peut*, en outre, être arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un **règlement d'ordre intérieur** relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires ET seront opposables à tout ayant-droit et/ou ayant-cause.

Article 3 - Statut de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les **statuts de l'immeuble**, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété, ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

Article 4 - Division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives.

L'immeuble comporte :

d'une part, des **parties communes** dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part,

d'autre part, des **parties privatives**, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées *appartement* ou *entité privative*.

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété.

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées dans l'acte de base précité de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes, réparties entre les diverses entités privatives, en proportion de leur valeur respective.

Article 6 - Parties communes.

Les parties communes sont divisées en **quotités attribuées aux entités privatives** suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée **irrévocablement** par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre *assurances*.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Les parties communes sont toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives, ou qui sont communes d'après l'article 577-3, dernier alinéa du Code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et l'usage.

SONT NOTAMMENT REPUTEES PARTIES COMMUNES :

Toutes les toitures, collectes d'eaux pluviales, canalisations d'égouttage dès leur sortie de la partie privative, les murs porteurs, gîtage et planchers séparant les lots.

- Le terrain;

*Quatrième et dernier
Feuillet double*



- Au sous-sol : les communs, les aires de dégagements, la cave à compteur et les escaliers;
- Au rez-de-chaussée : le hall de dégagement et la cage d'escalier;
- Au premier étage : le hall de dégagement et la cage d'escalier;
- Au deuxième étage : le hall de dégagement et la cage d'escalier;
- Au troisième étage : le hall de dégagement et la cage d'escalier.

Article 7 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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 les entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur 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.

Article 8 - Définition des parties privatives.

Chaque **propriété privée** comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes.

Article 9 - Jouissance des parties privatives.

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

Article 10 - Limites de la jouissance des parties privatives.

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la *majorité des trois/quarts* des voix des propriétaires présents ou représentés.

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

Article 11 - Transformations.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la *majorité des trois/quarts* des voix des propriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 12 - Dénomination - siège.

Cette association est dénommée "**RESIDENCE MARTENS**" et a son siège en l'immeuble.

Article 13 - Personnalité juridique - composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès la réunion des deux conditions légales :

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins.
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des

hypothèques compétente.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote-part dans les parties communes.

Article 14 - Patrimoine de l'association.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

Article 15 - Objet.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 16 - Solidarité divise des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 17 - Actions en justice.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 18 - Organes de l'association.

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

18.1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de **tous les pouvoirs** de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

18.2. Conseil de gérance.

Lors de chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires, celle-ci *peut* élire, à la majorité des voix, les membres du Conseil de gérance - au minimum fixé à trois - pour une durée de minimum un an et aux conditions qu'elle fixe.

Ils peuvent être réélus, comme révoqués, en tout temps, par l'assemblée générale des copropriétaires.

La présidence du Conseil revient au propriétaire possédant le plus grand nombre de dix millièmes. En cas de parité, au copropriétaire le plus âgé.

Le Conseil de gérance représente l'assemblée dans les actes de la gestion journalière de l'immeuble et assiste, mais avec voix *consultative* seulement, le syndic dans les différents actes de sa gestion.

Lors de toute délibération du Conseil de gérance, *en cas de parité de voix*, le Président dispose d'une seconde voix.

Le syndic fait partie du Conseil de gérance, mais avec voix *consultative* seulement.

18.3. Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6, paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un **mandataire, copropriétaire ou non**, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de ce que le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

18.4. Tenue de l'assemblée générale ordinaire.

- *Rapport du syndic au Conseil de gérance* -

- *Pouvoirs d'exécution conférés au syndic* -

L'assemblée générale annuelle se tient le **troisième vendredi du mois de janvier**, à **dix-huit heures**, à l'endroit indiqué dans les convocations, mais sis en Province de Hainaut, et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic fait rapport de ses activités au Conseil de gérance et à l'assemblée.

En ce qui concerne la gestion des fonds de la copropriété, le syndic en reçoit ou non décharge.

Il réclame les provisions décidées par l'assemblée générale et en poursuit le paiement par toutes voies de droit.

Les sommes dues par le copropriétaire défaillant produiront de plein droit un intérêt au taux légal, augmenté de deux pour cent (2 %) l'an, jusqu'au parfait paiement.

Entretemps, les autres copropriétaires sont également tenus au prorata de leurs quotités de pourvoir aux carences éventuelles des services et donc à l'alimentation diligente des comptes.

18.5. Convocations.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale.

Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

18.6. Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le *divers* ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour mais cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

18.7. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

18.8. Délibérations.

a) Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'**une voix par millième** qu'ils possèdent dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6, paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

b) Quorum de présence - deuxième assemblée.

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une **deuxième** assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires

sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue.

Les délibérations sont prises à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Procès-verbaux - consultation .

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées **par les soins du syndic dans un registre** déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

18.9. Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1. à la *majorité des trois/quarts* des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

2. à la *majorité des quatre/cinquièmes* des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires,

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

18.10. Actions en justice.

a) Par un copropriétaire.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée *dans un délai de trois mois* à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire

lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée *dans les trois mois* de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10, paragraphe 4.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

18.11. Présidence - bureau - feuille de présence.

Le bureau de l'assemblée est composé du président assisté de deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. SYNDIC.

18.12. Nomination.

La gérance de l'immeuble est confiée à un syndic, personnes physique ou morale.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

18.13. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché *dans les huit jours* de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment, au siège de l'association des copropriétaires, à l'endroit à ce destiné.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

18.14. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

18.15. Pouvoirs.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de :

- la surveillance générale de l'immeuble.
- veiller au bon entretien de ses parties communes - *selon les contrats qu'il pourra ainsi souscrire seul -et* au bon fonctionnement des services communs.- convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une

décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

- consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil.

- exécuter et faire exécuter ces décisions.

- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

- administrer les fonds de *roulement* et de *réserve* de l'association des copropriétaires.

- répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes.

- présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée générale annuelle, les comptes généraux, selon les modalités particulières suivantes :

 - un mois à l'avance au Conseil de gérance. *Ce dernier fait part à l'assemblée de ses contrôles et conclusions.*

 - quinze jours à l'avance aux copropriétaires.

- représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

- fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire.

- communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

18.16. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

L'assemblée générale fixe l'éventuelle rémunération dès l'entrée en fonction du syndic. Celle-ci constitue, le cas échéant, une charge commune générale.

18.17. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES.

Article 19 - Frais communs.

I. COMPOSITION DES CHARGES.

Les **charges communes** sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- les frais d'entretien, de consommations (*par chaque utilisateur des parties communes, chacun en ce qui le concerne*) et de réparation des parties communes.

- les frais d'administration.

- les primes d'assurances des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires ou résultant de dispositions légales.

- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction.

- les frais de reconstruction des choses communes détruites ou de l'immeuble détruit.

- l'électricité et l'eau de la Ville pour les services des parties communes.

- la rétribution du syndic.

- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles, des divers matériels et produits nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble,

- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes.

- les frais de procédure intéressant la copropriété.

- et, d'une manière générale, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires

ou dus par la copropriété.

Particularités.

Les charges d'entretien des parties communes de l'immeuble seront supportées par chacun des copropriétaires, à concurrence des quotités reprises au tableau ci-avant, il en sera de même pour le trottoir situé face à l'immeuble.

La cour et le jardin rattachés au lot 2 seront considérés comme entièrement privatifs à ce lot, les charges d'entretien y afférant seront exclusivement supportées par le propriétaire de ce lot.

La pièce de séjour (véranda) bâtie sur l'ancienne cour sera également réputée entièrement privative au lot n° 2. Toutes les charges d'entretien y afférant, en ce compris la toiture, seront exclusivement supportées par le propriétaire du lot n° 2, il en sera de même pour la buanderie et le débarras.

Article 20 - Consommations individuelles.

Les consommations individuelles d'eau, d'électricité et de gaz et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 21 - Impôts.

Les impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, à moins qu'ils ne soient établis directement sur chaque propriété privative.

Article 22 - Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 23 - Généralités.

Les travaux et réparations aux choses communes sont supportés par chacun des copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 24 - Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes.
- réparations non urgentes.

Article 25 - Réparations urgentes.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

Article 26 - Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble *au moins un/quarter* des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une *majorité des trois/quarters* des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL
ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article 27 - De la responsabilité en général.

Tous les risques pouvant être mis à la charge de la copropriété seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

CHAPITRE VII - ARBITRAGE.

La compétence du Juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité pour les copropriétaires de recourir à un arbitrage dès la naissance d'un litige.

TITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 28 - Portée - modifications.

Il pourra être arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Ce dernier pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

DISPOSITIONS FINALES.

TRANSCRIPTION. Le présent acte sera transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi où il sera renvoyé lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE est faite par les comparants en leur domicile, pour l'exécution des présentes.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE est expressément donnée par les comparants.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL. Le Notaire soussigné certifie l'identité des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi. *le tout d'écriture s'élève à comparants deux*
DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi (Monceau-sur-Sambre), en l'Etude.

Lecture faite, intégrale et commentée, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

ENREGISTRE A CHARLEROI VI
Suite rôle d. renvoi Vol. 26 Fol. 32. Case. 66
Le ... 19... 2009
Reçu ... 2009 ... 12/11
L'inspecteur principal

Sans mot nul