

66589

AXB 26618

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE L'IMMEUBLE SIS A 5300 ANDENNE, [REDACTED]**

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'an deux mille vingt et un.

Le huit décembre.

A Namur (Bouge), en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE**,
Notaire de résidence à Namur, membre de l'association « Louis
JADOUL et Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, notaires
associés », dont le siège social est sis à 5004 Bouge, Chaussée de
Louvain 383.

A COMPARU

L'Association des Copropriétaires de la Copropriété sise à
[REDACTED]

Ici représentée par l'assemblée générale des copropriétaires
composée de :

- La société privée à responsabilité limitée [REDACTED] dont le
siège est sis à 5300 Andenne, [REDACTED], numéro
[REDACTED]

Ici représentée par son gérant Monsieur [REDACTED]
mieux identifié ci-après.

Ci-après dénommés "le comparant".

MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence
éventuelle d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements
disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune
d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un



Thibaut de Paul de Barchifontaine
[Signature]

[Signature]

conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEQUEL EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, associé à Namur, en date du vingt-deux août deux mille treize, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur sous la référence [REDACTED] il a été procédé à la mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée de l'immeuble suivant :

DESIGNATION DU BIEN

VILLE D'ANDENNE / CINQUIÈME DIVISION / THON

Une maison de commerce et de rapport sise [REDACTED] composée de deux (2) lots privatifs soit un (1) lot de commerce, et un (1) lot de cinq appartements, cadastrée section [REDACTED] numéro [REDACTED] et d'une contenance de cinq ares cinquante-cinq centiares (5a 55ca).

CECI EXPOSE

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

Le comparant souhaite modifier l'acte de base initial et prévoir désormais la division du lot 2 en cinq lots privatifs.

Ensuite de cette division, et dans le but de maintenir la répartition de la propriété de l'immeuble entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs, le comparant déclare modifier les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier et les parties privatives et communes, et modifier la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, étant entendu au surplus que, sous réserve de ce qui est modifié aux termes des présentes, il convient de continuer à s'en référer *mutatis mutandis* aux acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur initiaux, dont question ci-avant.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, le document suivant :

- Les rapport et plan de division dressés par Monsieur Emmanuel SEHA, Géomètre-Expert à Jambes, le neuf mars deux mille vingt et un, lequel document, après avoir été signé ne varietur par le comparant et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour faire la loi des parties.

Numéro d'enregistrement dudit plan : [REDACTED]

66589

**Numéro Precad du nouvel ensemble immobilier en
copropriété : section [REDACTED] numéro [REDACTED]**

Ce document demeurera ci-annexé au présent acte après avoir été paraphé « *ne varietur* » par le comparant et le Notaire, sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire, et formera une annexe unique.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base modificatif qui formera, avec l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur initiaux, les statuts de l'immeuble.

TITRE I.- ACTE DE BASE MODIFICATIF

**CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -
MAINTIEN SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE D'ANDENNE / CINQUIÈME DIVISION / THON

Une maison de commerce et de rapport sise [REDACTED]
composée de six (6) lots privatifs soit un (1) lot de commerce, et
cinq (5) lots d'appartement, cadastrée section [REDACTED] numéro [REDACTED]
[REDACTED] et d'une contenance de cinq ares cinquante-cinq centiares
(5a 55ca).

II. Maintien sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir maintenir le bien sous le régime de la
copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la
propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-
annexés :

- d'une part, en parties privatives soit un (1) lot de
commerce, et cinq (5) lots d'appartement, ou de manière générale
"lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque proprié-
taire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété
commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles
seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à
titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant
des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de
constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause
de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux
propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la
copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles
n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes
relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la



*Reçu d
d'avis de l'Etat*

[Signature]

te

[Signature]

conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte de l'acte de base antérieur dont question ci-dessus et des plans ci-annexés que :

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les déclarations du comparant et sur l'acte de base antérieur dont question ci-dessus. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au plan de division ci-annexé.

- **LE LOT C1** figuré aux plans sous trame jaune et comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau du rez-de-chaussée : des abords, un magasin, deux réserves, deux chambres froides, un bureau, une cuisine, un WC et un garage.

- **en copropriété et indivision forcée :**

Cinq cent deux/millièmes (502/1.000èmes) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro Precad dudit lot : section ● numéro ●

- **LE LOT A1** figuré aux plans sous trame jaune et comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau du premier étage : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un deuxième hall, deux chambres, un vestiaire, une salle de-bain et un WC.

- **en copropriété et indivision forcée :**

Cent-douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro Precad dudit lot : section ● numéro ●

- **LE LOT A2** figuré aux plans sous trame verte et comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau du premier étage : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un deuxième hall, deux chambres, un vestiaire, une salle-de-bain et un WC.

- **en copropriété et indivision forcée :**

Cent-quinze/millièmes (115/1.000èmes) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro Precad dudit lot : section A numéro

- **LE LOT A3** figuré aux plans sous trame rouge et comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau du premier étage : Un hall d'entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres et une salle-de-bain avec WC, et en mezzanine une chambre et un espace bureau.

- **en copropriété et indivision forcée :**

Cent-seize/millièmes (116/1.000èmes) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro Precad dudit lot : section numéro

- **LE LOT A4** figuré aux plans sous trame jaune et comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau des combles : Un séjour avec cuisine, un hall, deux chambres, un vestiaire et une salle-de-bain avec WC.

- **en copropriété et indivision forcée :**

Quatre-vingt-neuf/millièmes (89/1.000èmes) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro Precad dudit lot : section numéro

- **LE LOT A5** figuré aux plans sous trame verte et comprenant :

- **en propriété privative et exclusive :**

Au niveau des combles : Un séjour, une salle-à-manger avec cuisine, un hall, deux chambres, une salle-de-bain et un WC-buanderie.

- **en copropriété et indivision forcée :**

Soixante-six/millièmes (66/1.000èmes) des parties communes générales en ce compris le terrain.

Numéro Precad dudit lot : section numéro

SERVITUDES / CONDITIONS PARTICULIERES

Le plan de division dressé par Monsieur Emmanuel SEHA, géomètre-expert à Jambes, le neuf mars deux mille vingt et un, ci-annexé, indique textuellement et notamment ce qui suit :

« L'article 577-2 §9 de la loi du 02 juin 2010 relative à la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis précise : « Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et des services communs donnant

lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité ».

Les canalisations, conduites d'alimentation et de distribution d'énergie (eau, gaz, électricité), les tuyaux de décharges et de ventilation, les descentes d'eau pluviales se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à l'usage de plusieurs appartements sont parties communes et font l'objet d'une servitude de passage dans les appartements considérés.

Les parties conviennent de maintenir les servitudes découlant de la division des lieux (servitudes par destination du père de famille).

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien, ni sa conformité aux règlements en vigueur.

L'expert a reçu du requérant l'ensemble des plans de l'immeuble ».

PROCURATION POUR VENTE

Le comparant, désigné plus loin par les mots "la partie mandante", déclare constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

1.

No

2.

No

3.

no

4,

4.

no

Lé

5.

no

Le tout aux fins de vendre tout ou partie des lots prédécrits :

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais

Les frais des présentes sont fixé forfaitairement à [REDACTED] euros [REDACTED] R) euros HTVA.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ou son domicile ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie l'identité de la comparante au vu du registre de la BCE ou du registre national.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte antérieurement et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, la comparante a signé avec nous, Notaire.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

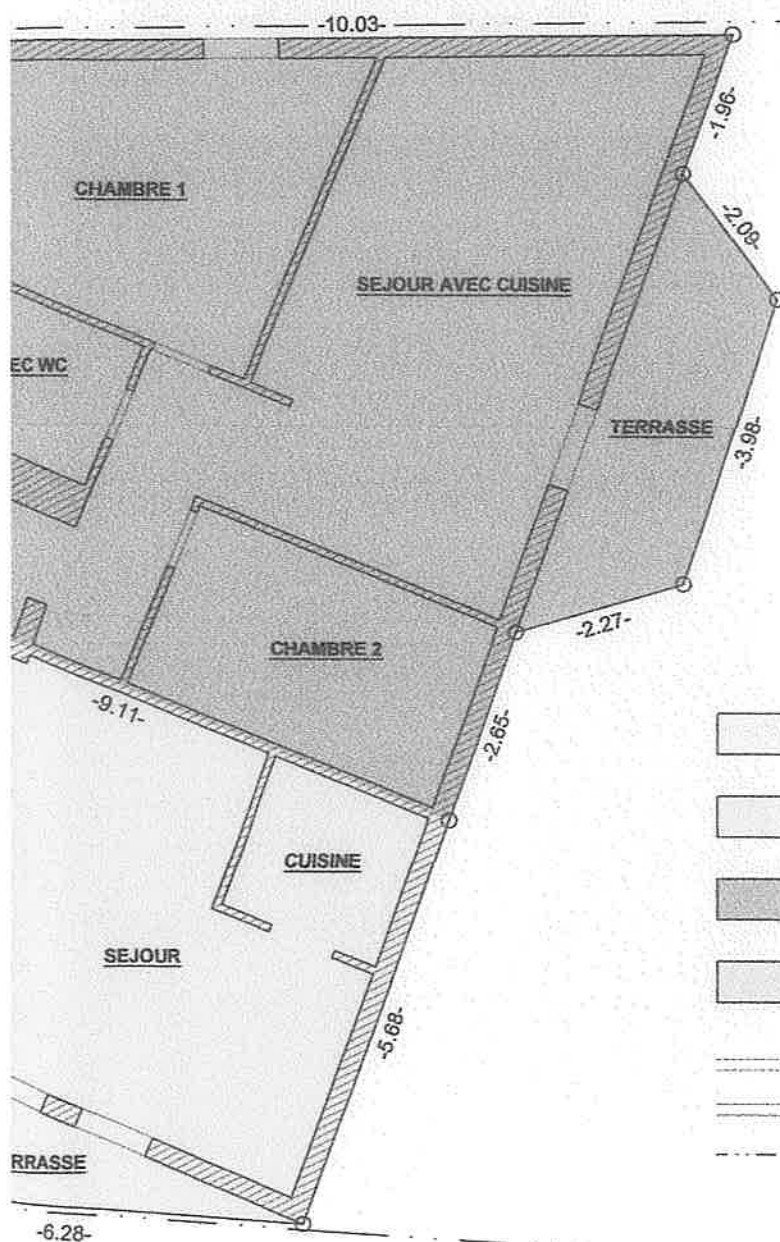


Pour expédition conforme






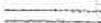

[illegible]



Echelle : 1/100



2855

-  Appartement 1 (A1) - propriété privative et exclusive
Superficie : 94 centiares
-  Appartement 2 (A2) - propriété privative et exclusive
Superficie : 93 centiares
-  Appartement 3 (A3) - propriété privative et exclusive
Superficie : 94 centiares
-  Copropriété et indivision forcée
Superficie : 18 centiares
-  fenêtre
-  porte
-  limite