

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 JADOUX 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

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

LEQUEL EXPOSE CE QUI SUIT :

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]
[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] 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 propriétaire ;

- 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



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 [redacted] numéro [redacted]

- **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 [redacted] numéro [redacted]
- **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 [REDACTED]

- **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 [REDACTED] numéro [REDACTED]

- **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 [REDACTED] numéro [REDACTED]

- **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 [REDACTED] numéro [REDACTED]

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 bâties 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.

Non

2.

Non

3.

Non

4.

Non

5.

Non

6.

Non

7.

Non

8.

Non

9.

Non

10.

Non

11.

Non

12.

Non

13.

Non

14.

Non

15.

Non

16.

Non

17.

Non

18.

Non

19.

Non

20.

Non

21.

Non

22.

Non

23.

Non

24.

Non

25.

Non

26.

Non

27.

Non

28.

Non

29.

Non

30.

Non

31.

Non

32.

Non

33.

Non

34.

Non

35.

Non

36.

Non

37.

Non

38.

Non

39.

Non

40.

Non

41.

Non

42.

Non

43.

Non

44.

Non

45.

Non

46.

Non

47.

Non

48.

Non

49.

Non

50.

Non

51.

Non

52.

Non

53.

Non

54.

Non

55.

Non

56.

Non

57.

Non

58.

Non

59.

Non

60.

Non

61.

Non

62.

Non

63.

Non

64.

Non

65.

Non

66.

Non

67.

Non

68.

Non

69.

Non

70.

Non

71.

Non

72.

Non

73.

Non

74.

Non

75.

Non

76.

Non

77.

Non

78.

Non

79.

Non

80.

Non

81.

Non

82.

Non

83.

Non

84.

Non

85.

Non

86.

Non

87.

Non

88.

Non

89.

Non

90.

Non

91.

Non

92.

Non

93.

Non

94.

Non

95.

Non

96.

Non

97.

Non

98.

Non

99.

Non

100.

Non

101.

Non

102.

Non

103.

Non

104.

Non

105.

Non

106.

Non

107.

Non

108.

Non

109.

Non

110.

Non

111.

Non

112.

Non

113.

Non

114.

Non

115.

Non

116.

Non

117.

Non

118.

Non

119.

Non

120.

Non

121.

Non

122.

Non

123.

Non

124.

Non

125.

Non

126.

Non

127.

Non

128.

Non

129.

Non

130.

Non

131.

Non

132.

Non

133.

Non

134.

Non

135.

Non

136.

Non

137.

Non

138.

Non

139.

Non

140.

Non

141.

Non

142.

Non

143.

Non

144.

Non

145.

Non

146.

Non

147.

Non

148.

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 résolatoire, 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 priviléges 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.

DÉPARTEMENT FINAL



POUR EXPÉDITION CONFORME

Le Notaire certifie l'exactitude et l'intégrité de l'acte ci-dessous et
que l'expédition de ce document à l'adresse indiquée ci-dessous
est dans son opinion conforme aux dispositions légales en vigueur.

DROIT D'ACCÉS

Le droit d'accès est réservé à l'ensemble des personnes autorisées à accéder à l'information contenue dans le document.

Total (S.N.S.)						Jouissance des parties communes			Total des S.N.S. pondérés	Quotes-parts dans les parties communes 1000 èmes		
Surfaces accessoires			Surfaces de services			à usage privatif						
coef.	produits	m²	coef.	produits	m²	coef.	produits					
53	0,40	10,61						328,86	498			
L9	0,10	2,42						2,42	4			
								73,58	112			
5	0,30	1,85						76,01	115			
7	0,30	2,81						76,58	116			
								59,04	89			
14		17,69						43,64	66			
								660,13	1000			

Echelle : 1/100

N

