

**STATUTS DE COPROPRIETE REGISSANT  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DU NOYAU J DU GROUPE D'IMMEUBLES DENOMME "PORT DU BON  
DIEU",  
SIS A NAMUR, AVENUE ALBERT 1<sup>er</sup> ET RUE DU QUAI**

**Siège social : 5000 Namur, rue du Quai, S**

**NOYAU J**

**ANNEXE:**

- Le rapport de l'architecte relatif à la répartition des quotités dans les parties communes particulières du noyau J.

**L'AN DEUX MILLE DOUZE,**

Le cinq décembre,

Devant Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, Notaire résidant à Namur,

En l'Etude, à Namur, rue Godefroid, 26,

**A COMPARU**

La Société anonyme « **NAMUR WATERFRONT** », dont le siège social est établi à 10 La Hulpe, Avenue Reine Astrid, 92, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0899.048.755 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 899.048.755 ;

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mille huit, publié à l'Annexe au Moniteur belge du quinze juillet suivant sous le numéro 2008-07-15/0117882, et dont les statuts n'ont subi aucune modification à ce jour ;

Société ici représentée, en vertu de l'article 13 de ses statuts, par deux administrateurs agissant conjointement :

- Monsieur **LERINCKX William**, né à Halle, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-et-un, domicilié à 2570 Duffel, Hoevelaan, 37 [710127-135-68] désigné à cette fonction aux termes de l'acte constitutif de la société dont question ci-dessus ;
- Monsieur **HUYBENS Etienne**, né à Etterbeek, le six avril mil neuf cent septante-cinq, domicilié à 1457 Nil St Vincent, rue Moulin Saint-Lambert, 8 [750406-149-13], désigné à cette fonction aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2012, dont le procès-verbal a été publié à l'Annexe au Moniteur belge du 8 juin 2012 sous le numéro 2012-06-08/0102874.

Agissant en qualité de propriétaire du lot privatif NOYAU J, tel que mieux décrit ci-dessous.

Ci-après dénommée « la comparante ».

**TABLE DES MATIERES**

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>1</b>
<b>MENTION LEGALE - AVERTISSEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>4</b>



*Handwritten signature or initials.*

<b>EXPOSE PREALABLE</b> .....	<b>6</b>
<b>I.    INFORMATIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER – LE SITE</b> .....	<b>6</b>
<b>II.   STATUT ADMINISTRATIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LE SITE)</b> .....	<b>16</b>
<b>III.  PERMIS UNIQUE</b> .....	<b>19</b>
<b>IV.  LE COMPLEXE IMMOBILIER « PORT DU BON DIEU »</b> .....	<b>21</b>
<b>V.   ACTE DE BASE GENERAL</b> .....	<b>22</b>
<b>CHAPITRE I – STATUT DU NOYAU J – Mise sous régime de copropriété forcée</b> ..	<b>23</b>
Article 1 – Description de l'immeuble – Noyau J.....	23
Article 2 - Définition du statut réel.....	25
Article 3 - Définition du règlement d'ordre intérieur .....	25
Article 4 - Force obligatoire .....	26
Article 5 .....	26
<b>CHAPITRE II – DIVISION DU NOYAU J</b> .....	<b>27</b>
<b>SECTION I – DIVISION DU « NOYAU J » - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE</b> .....	<b>27</b>
Article 6 – Rappel relatif à la division du complexe immobilier et à la définition des parties communes générales, particulières et privatives résultant de cette division .....	27
Article 7 – Description des parties communes particulières et privatives du NOYAU J – Répartition des quotités dans les parties communes particulières du NOYAU J .....	31
<b>SECTION II – SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE</b> .....	<b>34</b>
Article 8 – Rappel - Servitudes découlant de la division du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » .....	34
Article 9 - Servitudes découlant de la division de la partie d'immeuble NOYAU J .....	35
<b>SECTION III – RESERVES - MANDAT</b> .....	<b>35</b>
Article 10 – Réserves – Modifications éventuelles à l'acte de base – Mandat.....	35
<b>CHAPITRE III – REGLEMENT DE COPROPRIETE</b> .....	<b>36</b>
<b>SECTION I.- EXPOSE GENERAL</b> .....	<b>36</b>
Article 1 - Définition et portée.....	36
<b>SECTION II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES</b> <b>37</b>	<b>37</b>
Article 2 – Rappel - Distinction entre parties communes générales et parties privatives ou parties communes particulières propres à un lot privatif .....	37
Article 3 - Destination.....	38
Article 4 - Jouissance des entités privatives .....	38
Article 5 - Limites de la jouissance.....	39
Article 6 – Modifications aux parties communes particulières .....	41
<b>SECTION III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN</b> .....	<b>41</b>
Article 7 - Généralités.....	41
Article 8 - Genre de réparations et travaux.....	41
Article 9 - Réparations urgentes et travaux nécessaires .....	41
Article 10 - Réparations ou travaux non urgents.....	41
Article 11 - Servitudes relatives aux travaux .....	42
<b>SECTION IV.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES</b> .....	<b>42</b>
<b>SOUS-SECTION A – CHARGES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES</b> .....	<b>42</b>

Article 12 - Enumération des charges.....	42
Article 13 - Répartition des charges communes générales générées par les parties communes particulières de l'immeuble.....	44
Article 14 - Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes, règlement et recouvrement des charges communes.....	44
Article 15 - Fonds de roulement -fonds de réserve.....	46
Article 16 - Modification de la répartition des charges communes générales générées par les parties communes particulières.....	47
<b>SOUS-SECTION B – RECETTES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES....</b>	<b>48</b>
Article 17 - Recettes au profit des parties communes particulières.....	48
<b>SOUS-SECTION C – DECOMPTES ET RECUPERATION DE CHARGES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UNE ENTITE PRIVATIVE.....</b>	<b>48</b>
Article 18 - Mutation d'entités privées.....	48
<b>SECTION V.- ASSURANCES .....</b>	<b>51</b>
Article 19 - Risques.....	51
Article 20 - Types d'assurances.....	51
Article 21 - Souscription des polices.....	53
Article 22 - Sinistres.....	53
Article 23 - Encaissement des indemnités.....	53
Article 24 - Utilisation des indemnités.....	54
<b>SECTION VI - SERVICE ET ADMINISTRATION DU LOT PRIVATIF DENOMME NOYAU J54</b>	
<b>SOUS-SECTION 1 - ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES .....</b>	<b>54</b>
Article 25 - Généralités.....	54
<b>SOUS-SECTION 2 – SYNDIC PARTICULIER .....</b>	<b>56</b>
Article 26 - Syndic particulier - Désignation - Nomination.....	56
Article 27- Pouvoirs et attributions du syndic particulier.....	57
Article 28 - Responsabilité du syndic particulier.....	60
Article 29 - Pouvoirs de représentation du syndic particulier.....	60
<b>SOUS-SECTION 3 - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU LOT – NOYAU J.....</b>	<b>60</b>
Article 30 - Pouvoir de l'assemblée générale des copropriétaires.....	60
Article 31 - Composition de l'assemblée générale des copropriétaires.....	60
Article 32 - Assemblée générale ordinaire des copropriétaires.....	61
Article 33 - Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires.....	61
Article 34 - Convocations aux assemblées générales des copropriétaires.....	61
Article 35 - Ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.....	62
Article 36 - Représentation aux assemblées générales des copropriétaires.....	62
Article 37 - Liste de présence.....	63
Article 38 - Majorités.....	63
Article 39 - Délibérations.....	64
Article 40 - Quorum de présence.....	65
Article 41 – Procès-verbaux.....	65
<b>SOUS-SECTION 4 – CONSEIL DE COPROPRIETE .....</b>	<b>65</b>
Article 42 - Nomination.....	65
Article 43 - Pouvoirs.....	66
Article 44- Délibérations.....	66
<b>SOUS-SECTION 5 – COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>66</b>
Article 45 - Nomination - Mission.....	66
<b>SECTION VII – ACTIONS EN JUSTICE.....</b>	<b>67</b>
Article 46 - Actions en justice par l'association partielle.....	67
Article 47 - Actions en justice par un copropriétaire.....	67
Article 48 - Actions en justice par un occupant.....	68
Article 49 - Opposabilité - Information.....	68
Article 50 - Conciliation obligatoire préalable en cas de litige.....	68



Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

<b>SECTION VIII — DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>68</b>
Article 51 - Renvoi au Code civil .....	68
<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>69</b>
<b>DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.....</b>	<b>69</b>
<b>FRAIS .....</b>	<b>69</b>
<b>ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>69</b>
<b>CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE.....</b>	<b>69</b>
<b>DESTINATION DES LIEUX.....</b>	<b>69</b>
<b>PROJET.....</b>	<b>69</b>

<b>MENTION LEGALE - AVERTISSEMENT</b>
---------------------------------------

Le notaire soussigné a attiré l'attention de la comparante sur l'existence d'éventuels intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés, et l'a avisée qu'il lui est loisible 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.

<b>LEXIQUE</b>
----------------

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, la comparante entend définir les termes suivants, au sens du présent acte, à savoir :

- **Acte de base général** : le présent acte, contenant la division du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » en différents lots ainsi que l'adoption des statuts de la copropriété de l'association générale des propriétaires et des copropriétaires du complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
- **Actes de base particuliers** : désigne les actes contenant adoption des statuts de la copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires dotée de la personnalité juridique, qui seront le cas échéant adoptés pour chacun des 10 (variante 2 : 11) lots.
- **Complexe immobilier "Port du Bon Dieu"** : désigne le projet de construction envisagé sur le site, de deux immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 du Code civil et qui sera composé de dix (variante 2 : onze) parties d'immeubles (lots ou noyaux) indépendantes en ce compris un parking en sous-sol.
- **Copropriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une entité privative faisant partie d'un des lots ou noyaux du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », lui-même placé sous le régime de la copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.
- **Entité privative** : désigne dans un lot privatif placé lui-même sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, toute entité (appartement, espace commercial ou de bureaux, emplacement de parking et cavette) à laquelle est rattachée une certaine quotité de parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » et une certaine quotité de parties communes particulières propres à ce lot privatif.
- **Infrastructures** : désigne l'ensemble des structures du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », implantées dans le terrain et son sous-sol, tels que les piliers, poutres, dalles et autres éléments de structures qui soutiennent et assurent la stabilité de chaque bâtiment, et qui constitueront toutes des parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
- **Lot privatif (ou Noyau)** : désigne l'un des 10 (variante 2 : 11) lots nés de la division du site, suite à la signature du présent acte et composant le complexe immobilier « Port du Bon Dieu », eux-mêmes susceptibles d'être placés sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires,

par opposition ou en rapport à une entité privative telle que définie ci-avant.

- **Parties communes générales** : les parties desservant l'ensemble du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », composées notamment du terrain, des infrastructures ainsi que des équipements collectifs, communs à l'ensemble du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », soit de manière générale de tous les éléments affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers lots privatifs et entités privatives formant le complexe immobilier ainsi que des murs mitoyens hors sol.
- **Parties communes particulières** : désigne les parties d'un lot privatif placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, qui sont communes à tout ou partie des entités privatives composant ledit lot privatif, étant affectées à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des différentes entités privatives composant le lot.
- **Propriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur un des lots du Site, non placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.
- **Site** : désigne la propriété sise à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1<sup>er</sup> à 5000 Namur, composée des parcelles cadastrées section B partie des numéros 273/04 A, 273/02 C (anciennement 273/02 B partie), 273/02 D (anciennement 273/02 B partie) et 276/02 A, 273/H/6 , 273/K/6, 273/Z/5, 273/A/6, 273/D/5, 275/T, 276/L , 278/Y, 278/Z , 278/X (variante 2 : 278/V et 278/M), telle que mieux décrite ci-dessous, formée par le terrain d'assiette de l'ensemble du site sur lequel est implanté le complexe immobilier « Port du Bon Dieu », sur lequel seront construits :  
deux immeubles divisés en neuf (variante 2 : dix) parties d'immeubles à usage principal de logements, dont certaines avec des rez-de-chaussée à usage professionnel de commerce, de services ou profession libérale, toutes indépendantes les unes des autres, ainsi qu'un lot à usage de parking souterrain avec cavettes, se développant sur un niveau en sous-sol.
- **Sous-copropriété** : désigne le statut juridique d'un lot privatif placé lui-même sous le régime de la copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, bénéficiant de la personnalité juridique.
- **Superstructures** : désigne tout ce qui sera érigé dans le périmètre du terrain, qui dépasse la dalle de structure du rez-de-chaussée, et qui constituera selon le cas soit une partie commune générale du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », soit une partie privative d'un lot privatif, soit encore une partie commune particulière propre à un lot privatif.
- **Syndic général** : désigne le syndic de l'association générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- **Syndic particulier** : désigne le syndic de chaque association partielle de copropriétaires, d'un lot privatif qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle ;
- **Terrain** : désigne le terrain d'assiette de l'ensemble du site sur lequel est implanté le complexe immobilier « Port du Bon Dieu », lequel comporte, outre des zones non bâties à usage de jardin, esplanade, terrasse, chemin piétonnier/carrossable et jardin et zone verte destinés à être intégrés au domaine public, neuf (variante 2 : dix) parties correspondant aux terrains d'assiette des neuf (variante 2 : dix) lots établis en surface et dans le tréfonds duquel s'inscrit un volume en sous-sol constituant en partie le lot J à usage de parking avec cavettes.
- **Terrain d'assiette**: désigne la surface de terrain assiette d'un des lots privatifs, établis en surface dont chaque propriétaire de lot est titulaire à titre de privatif ou,



A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'W f 9'.

s'agissant des parties non bâties desdits terrains d'assiette, dispose d'un droit de jouissance privatif et exclusif, par opposition au « terrain » tel que défini ci-dessus. Au sens de cette définition il existe neuf (variante 2 : dix) terrains d'assiette établis en surface, étant précisé que la partie du terrain sur laquelle sont réalisés les parkings entre dans la notion d'emprise.

## EXPOSE PREALABLE

La comparante nous déclare ce qui suit :

### **I. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER – LE SITE**

#### **1. DESCRIPTION :**

- La Société anonyme « NAMUR WATERFRONT » est *actuellement* propriétaire de l'ensemble immobilier suivant :

#### VILLE DE NAMUR - PREMIÈRE DIVISION

1. *L'ensemble immobilier sur et avec terrain sis **rue du Quai et Avenue Albert 1<sup>er</sup>**, d'une contenance totale de 30 ares 80 centiares à prendre dans l'ensemble composé des parcelles cadastrées d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéros 273/04 A, 273/02 C (anciennement 273/02 B partie), 273/02 D (anciennement 273/02 B partie) et 276/02 A ;  
Telle que cette partie figure sous lot 1B et est délimitée sous teinte verte foncée par les points numéros 406-407-311-402-408-409-306-303-300-299-298-297-296-295-294-293-424-410-411-412-413-414-415-215-308-416-417-418-419-406, au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur, le vingt-six novembre deux mille douze, lequel plan, après avoir été signé 'ne varietur' par les parties et le notaire est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le trente novembre deux mille douze, en cours de transcription.  
**Etant entendu que cette partie fait l'objet de l'emprise en sous-sol** au bénéfice de la Société Publique de Gestion de l'Eau sur la partie d'une contenance de trois ares septante-et-un centiares reprise sous hachuré jaune au plan dont question ci-dessus, comprenant des canalisations et alimentation diverses.*
2. La parcelle cadastrée en nature de *grand magasin* sis **rue du Quai, 7**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/H/6 pour une contenance de 12 ares 60 centiares ;  
Telle que cette parcelle figure sous lot 1A pour une contenance de 12 ares 50 centiares et est délimitée sous teinte bleue foncée par les points numéros 401-311-402-403-404-405-401, au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur, le vingt-six novembre deux mille douze, dont question ci-dessus.
3. *L'immeuble anciennement affecté à usage de station-service, sur et avec terrain*, sis à l'angle de **l'avenue Albert Premier, 16**, et de la rue du Quai, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 273/K/6, pour une contenance de 6 ares 72 centiares.
4. Les *deux parcelles de terrain*, sises **avenue Albert 1er**, l'une avec le bâtiment dans lequel est installée une cabine électrique à haute tension - mais à l'exclusion de celle-ci et des infrastructures liées à celles-ci jusqu'à l'assainissement du site de celle-ci par l'IDEG, aux conditions visées dans l'acte du vingt-sept juin deux mille six dont question dans l'origine de propriété qui suit, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/Z/5, pour une contenance de 72 centiares et l'autre cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/A/6 pour une contenance de 3 ares 18 centiares.
5. *Le hall de stockage cadastré en nature d'entrepôt* sur et avec parcelle de terrain, sis **avenue Albert Premier, numéros 28-30**, cadastré d'après titre et d'après

extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/D/5, pour une contenance de 8 ares 61 centiares.

6. *L'immeuble industriel comprenant des bureaux cadastré en nature d'entrepôt sis avenue **Albert Premier, numéro 32**, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 275/T pour une contenance de 8 ares 77 centiares.*
7. *La propriété comprenant maison d'habitation avec dépendances, remise, hangar, magasin et terrain, en un ensemble sis **Avenue Albert Premier, numéros 34-36**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéros 276/L pour une contenance de 12 ares 40 centiares et 278/Y pour une contenance d'un are 40 centiares, soit ensemble 13 ares 80 centiares.*
8. *La maison de rapport, incluant trois appartements avec garage, cadastrée en nature de maison de commerce, sise **avenue Albert Ier, 38/40**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/Z, pour une contenance de 1 are 55 centiares.*
9. *La maison de rapport avec cour, incluant trois appartements, sise **avenue Albert Premier, numéros 42-44**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/X, pour une contenance de 93 centiares.*

SOIT une contenance totale de 87 ares 68 centiares.

- La Société anonyme « NAMUR WATERFRONT » **s'est en outre portée acquéreuse des parcelles suivantes**, sans préjudice de l'autorisation du Gouvernement délivrée conformément à l'article 171 du CWATUPE.

10. *La maison d'habitation située **Avenue Albert Ier, 50**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/M pour une contenance de un are cinquante-quatre centiares.*

11. *La maison d'habitation sise **Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 46/48**, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/V, pour une contenance de un are vingt-et-un centiares.*

La propriété des dites parcelles sera transférée à la signature des actes authentiques de vente desdites parcelles, de sorte qu'à cette date, la comparante sera propriétaire de l'ensemble immobilier comportant les parcelles prédécrites sub 1. à 11. pour une contenance totale de 90 ares 43 centiares.

Ci-avant et ci-après dénommé « le site ».

## 2. **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

- A. **S'agissant des biens prédécrits sub 1. et 2.,** ils appartiennent à la société comparante pour les avoir acquis de la Société anonyme de droit public « SOCIÉTÉ PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU » aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le trente novembre deux mille douze, en cours de transcription.

### ***S'agissant du bien prédécrit sub 1. :***

- Il appartenait à l'origine et depuis plus de trente ans à l'**Etat belge**.
- En vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du huit août mil neuf cent quatre-vingt, modifiée par la loi du huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, et en exécution de l'article 57, paragraphes 2 et 3, de la loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions du seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, le bien a été transféré de plein droit à la **Région Wallonne**, à dater du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf.
- Un arrêté ministériel pris par Monsieur le Ministre wallon du Budget, des Finances, de l'Équipement et du Patrimoine le six juillet deux mille six, publiée au Moniteur belge du seize octobre deux mille six, p. 55021, a désaffecté le bien du domaine public de la Région Wallonne, lesdites parcelles tombant dans le domaine privé de la Région Wallonne, étant entendu que, aux termes dudit arrêté



*« Le mur de quai et le chemin de halage sur une largeur de 4,50 m ne sont pas inclus dans ces biens ».*

- Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Marc TOUSSAINT, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Namur, le dix novembre deux mille neuf, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 21 décembre suivant, dépôt 45-T-21/12/2009-15805, la Région Wallonne a concédé à la **Société anonyme de droit public « SOCIETE PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU »**, en abrégé « SPGE » un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur les biens prédécrits sub 1/ à 5/.
- Aux termes d'un acte reçu par Madame Marguerite Réveillon, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur le dix-neuf octobre deux mille douze, en cours de transcription, la Région Wallonne a vendu à la SPGE le tréfonds emphytéotique, entraînant extinction du droit d'emphytéose par confusion dans le chef de la SPGE des qualités d'emphytéote et de tréfoncier.

***S'agissant du bien prédécrit sub 2. :***

- Il appartenait à l'origine et depuis plus de trente ans à Monsieur **Roger ABRAS** pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Logé, ayant résidé à Namur, le vingt-trois avril mil neuf cent septante-neuf, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère dressé par ledit notaire Logé le quatorze mai mil neuf cent septante-neuf.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Lamproye, à Jambes, le dix-neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre, Monsieur Roger ABRAS a vendu le bien prédécrit à la **Société anonyme « SOCIETE GENERALE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION »**, en abrégé « SO.GE.MAT ».
- Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Marc Toussaint, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur le trente août deux mille cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le vingt-et-un octobre deux mille cinq, dépôt 45-T-21/10/2005-14978, la Société anonyme « SOCIETE GENERALE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION » a vendu ledit bien à la **Société anonyme de droit public « SOCIETE PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU »**, en abrégé « SPGE ».

- B. *S'agissant des biens prédécrits sub 3. à 9.,*** ils appartiennent à la société comparante pour les avoir acquis de la société anonyme « **TRANSPORT ET MANUTENTION COLLOT** », en abrégé « COLLOT SERVICES », et de Monsieur **COLLOT Bernard** aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le sept octobre deux mille huit, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le quinze octobre suivant, dépôt 45-T-15/10/2008-13816.

***S'agissant du bien prédécrit sub 3.:***

- La Société anonyme « TRANSPORT ET MANUTENTION COLLOT », ayant son siège social à Namur et Monsieur COLLOT Bernard en étaient respectivement usufruitière pour une durée venant de plein droit à échéance le quatorze mai deux mille dix-neuf et nu-propriétaire, pour l'avoir acquis selon ces modalités de la Société anonyme « **IMMOBILIERE D.J.M.M.** », ayant son siège social à Liège, suivant acte du notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, à l'intervention du notaire Philippe Labé, à Liège, reçu le dix-huit mai deux mil quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le quatorze juillet suivant, sous les références 45T-9094.
- La Société anonyme « **IMMOBILIERE D.J.M.M.** » était propriétaire dudit bien pour l'avoir reçu à titre d'apport, de Monsieur **Jean DEFAWES**, à Feluy, aux termes d'un acte reçu par Léon Van Brabant, alors Notaire à Liège, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix avril suivant, volume 9.369 numéro 10.
- Monsieur Jean DEFAWES en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

***S'agissant du bien prédécrit sub 4. :***

- Monsieur Bernard COLLOT était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la **Société Anonyme « ELECTRABEL »**, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Thibault Denotte, alors notaire associé à Namur, à l'intervention de Damien Le Clercq, notaire résidant à Namur, le vingt-sept juin deux mille six, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le douze août deux mille huit, sous les références 45T, numéro 10858.
- La société anonyme « ELECTRABEL » était propriétaire du bien par se l'être vu apporté par la **Société anonyme « POWERFIN »**, alors à Bruxelles, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu et Thierry Van Halteren, tous deux à Bruxelles, à l'intervention du notaire Baudouin Cols, à Anvers, le vingt-neuf décembre mil neuf cent nonante-deux, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-cinq janvier suivant, volume 11.697, numéro 1.

***S'agissant du bien prédécrit sub 5. :***

- A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à concurrence de moitié indivise chacun à Monsieur **Maurice COLLOT** et son épouse, Madame **Solange AIGRET**, pour l'avoir acquis de Monsieur Paul GILLOT aux termes d'un acte reçu par les notaires Monjoie et Logé, à Namur, le trente décembre mil neuf cent septante-six, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le trente et un du même mois, volume 8469 numéro 11.
- Madame Solange AIGRET est décédée à Namur, le six mars mil neuf cent quatre-vingt, et sa succession est échue pour totalité en usufruit à son époux survivant, Monsieur Maurice COLLOT prénommé, et pour la nue-propriété à concurrence d'un tiers indivis chacun à ses trois enfants **COLLOT Philippe, Bernard et Cécile**.
- Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Georges Monjoie, alors à Namur, le treize avril mil neuf cent nonante, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le deux mai suivant, volume 11095 numéro 16, intervenu avec les consorts COLLOT Maurice, Philippe et Cécile, ledit bien a été attribué en totalité en pleine propriété à Monsieur Bernard COLLOT.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Namur, le seize juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-sept juin suivant, volume 12762, numéro 10, Monsieur Bernard COLLOT a cédé l'usufruit dudit bien à la Société anonyme « COLLOT SERVICES » pour une durée venant à échéance le quinze juin deux mille dix-sept, s'en réservant la nue-propriété.

***S'agissant du bien prédécrit sub 6. :***

- A l'origine, ledit bien appartenait aux consorts **COLLOT Bernard, Philippe et Cécile**, pour l'avoir acquis à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété chacun, de Madame **Françoise OGER**, aux termes d'un acte reçu par le notaire Monjoie, prénommé, le trente avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le sept mai suivant, volume 9908, numéro 8.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie, alors à Namur, le treize avril mil neuf cent nonante, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le deux mai suivant, volume 11095 numéro 17, Philippe et Cécile COLLOT ont cédé leurs droits indivis dans ledit bien à Monsieur Bernard COLLOT, qui en est dès lors devenu seul plein propriétaire.
- Madame Françoise OGER en était propriétaire depuis plus de trente ans à dater de ce jour.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Namur, le seize juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-sept juin suivant, volume 12762, numéro 10, Monsieur Bernard COLLOT a cédé l'usufruit dudit bien à la Société anonyme « COLLOT SERVICES » pour



W F 9

une durée venant à échéance le quinze juin deux mille dix-sept, s'en réservant la nue-propriété.

***S'agissant du bien prédécrit sub 7. :***

***a. Concernant la parcelle cadastrée numéro 278/Y :***

- Monsieur Bernard COLLOT était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la **Société anonyme « SOCIETE GENERALE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION »**, en abrégé « SOGEMAT NAMUR », à Namur, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Georges Monjoie, prénommé, à l'intervention du notaire Yvan Lamproye, alors à Jambes, le vingt-huit février mil neuf cent nonante, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le quinze mars suivant, volume 11.049 numéro 16.
- Ledit bien appartenait à la Société anonyme « SOGEMAT NAMUR », pour l'avoir acquis de la **Société anonyme « VERKOOPMAATSCHAPPIJ C.C.D. »**, à Mechelen aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Georges Monjoie, le vingt-deux février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le vingt-huit février suivant, volume 9866 numéro 14.
- Ladite société en était propriétaire pour l'avoir acquis suivant acte de fusion par absorption de la **Société anonyme « COMPTOIR CHARBONNIER DES FLANDRES »**, à Schaerbeek, reçu par Luc Weyts, alors notaire à Mechelen, le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le dix-sept avril suivant, volume 9139 numéro 28.

***b. Concernant la parcelle cadastrée numéro 276/L :***

- L'origine de propriété est identique à celle reprise ci-dessus, mais aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Namur, le seize juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-sept juin suivant, volume 12762, numéro 10, Monsieur Bernard COLLOT a cédé l'usufruit dudit bien à la Société anonyme « COLLOT SERVICES » pour une durée venant à échéance le quinze juin deux mille dix-sept, s'en réservant la nue-propriété.

***S'agissant du bien prédécrit sub 8. :***

- A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur **Albert HOUDRET** et à son épouse Madame **Claire RADART**, pour l'avoir acquis, à savoir :
  - - La maison d'habitation, alors cadastrée section B, numéro 278 U, de Monsieur FONTAINE Joseph et de son épouse, Madame BASTIN Eva , aux termes de l'acte reçu par le notaire Bruno t'Serstevens, à Namur, le quatorze septembre mil neuf cent trente-neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le dix octobre suivant, volume 4487, numéro 25 ;
  - L'atelier, alors cadastrée section B, numéro 278Q, aux termes de l'acte reçu par le notaire t'Serstevens, prénommé, le douze avril mil neuf cent soixante et un, étant l'acceptation de l'élection de command faite pour leur compte par Monsieur RENARD José, ensuite de l'adjudication définitive dressée par le Notaire t'Serstevens, prénommé, le onze avril mil neuf cent soixante et un, à la requête des Consorts QUERTAINMONT-HOUDRET. Ces deux actes ont été transcrits à la conservation des hypothèques de Namur.
- Monsieur HOUDRET Albert et son épouse Madame RADART Claire sont décédés respectivement à Estinnes-au-Val, le cinq décembre deux mille et à Jambes, les sept mars mil neuf cent nonante-neuf, laissant leurs successions confondues à leur fille unique, Madame **HOUDRET Eliane**.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le dix novembre deux mille cinq, à l'intervention du notaire Alain Aerts, à Houdeng-Aimeries, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le dix-sept novembre suivant, volume

45T numéro 16255, Madame Eliane HOUDRET a vendu ledit bien à Monsieur Bernard COLLOT.

***S'agissant du bien prédécrit sub 9. :***

- A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur **RENARD José** pour en avoir été déclaré adjudicataire aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le Notaire t'Serstevens à Namur, le onze avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au Bureau des hypothèques de Namur, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante et un, volume 6255 numéro 5.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Bouge et Michel Pirson, alors à Namur, le vingt-sept avril deux mille transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trois mai suivant volume 13783, numéro 7, Monsieur José RENARD a vendu ledit bien à Monsieur Bernard COLLOT.

**3. SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES AFFÉRENTES AU SITE DANS SON ENSEMBLE- RAPPEL DE TITRES ANTÉRIEURS :**

***S'agissant des biens prédécrits sub 1. et 2. :***

De l'acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le 30 novembre 2012, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

**« 11.- Conditions particulières – Titres antérieurs**

1/ De l'acte reçu par Madame Marguerite Réveillon, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur, le dix-neuf octobre deux mille douze, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait, pour autant que de besoin, les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

**« III.- BUT DE L'ACQUISITION**

L'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de réaliser le but second indiqué dans la convention d'emphytéose du dix novembre deux mille neuf précitée, qui est de permettre l'aménagement et la valorisation du site repris dans le périmètre d'un S.A.R. visé par l'arrêté ministériel régional du onze juillet deux mille un dont question ci-après.

En ce qui concerne ce but, la convention d'emphytéose précitée autorise la S.P.G.E. à agir soit par elle-même ou en partenariat, soit en cédant le bien à un tiers qui reprendra les mêmes obligations.

... 'on omet' ...

**IV bis.- CONDITIONS PARTICULIERES**

La convention du dix novembre deux mille neuf a été établie sous des conditions particulières découlant du procès-verbal de remise par la Région Wallonne.

Ces conditions devront être respectées par tout acquéreur, ayant cause ou ayant droit et sont ici textuellement reproduites :

« La SPGE doit s'engager à :

1. Garantir en permanence la servitude de passage d'une largeur suffisante pour permettre aux véhicules du SPW, ainsi qu'à ceux des entreprises chargées d'exécuter des travaux ou services pour le compte de celui-ci, d'accéder librement au mur de quai depuis l'avenue Albert 1er. Cette servitude sera fixée de commun accord entre le SPW et la SPGE dans les six mois suivant la réception provisoire des travaux à exécuter par l'INASEP dans la zone concédée (lire : le bien donné en emphytéose).

2. Se soumettre aux dispositions obligatoires en application du décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites économiques à réhabiliter.

3. Réaliser à ses frais et en concertation avec la Ville de Namur et avec l'accord écrit préalable de la Région quant aux travaux proposés, dans les six mois suivant la réception provisoire des travaux à exécuter par l'INASEP un aménagement provisoire du bien donné en emphytéose. Cette réalisation inclut la démolition et l'évacuation des bâtiments existants dont le maintien en place ne serait pas compatible avec l'aménagement prévu.



Handwritten signature or initials.

4. Etudier ou faire étudier le projet de l'aménagement définitif du bien donné en emphytéose en concertation avec la Ville de Namur. Recueillir l'accord écrit de la Région avant toute mise en œuvre de ce projet.

5. Maintenir en permanence le bien donné en emphytéose en parfait état de propreté et d'entretien dès que son aménagement provisoire aura été réalisé.

6. Accorder à la Région un droit de contrôle sur toute éventuelle cession d'emphytéose ou location, droit en application duquel la Région pourra refuser toute proposition qu'il jugerait incompatible avec l'aménagement définitif du bien donné en emphytéose ».

**Subrogation – exécution des obligations :**

• Au sujet de ces clauses reprises de titres antérieurs, la société venderesse déclare expressément ce qui suit :

- ...'on omet'...;

- S'agissant des conditions particulières reprises de l'acte de constitution du droit d'emphytéose concédé par la Région wallonne en date du 10 novembre 2009, dont question dans l'origine de propriété qui précède, la société acquéreuse sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la société venderesse en résultant mais avec les réserves suivantes :

- uniquement, en ce que ces conditions, pour autant qu'elles soient divisibles portent sur la partie de l'ensemble immobilier objet de la présente vente

;

- dans la limite des obligations et de la valeur juridique des autorisations administratives obtenues présentement, à savoir le permis unique dont question aux présentes ;

• Dans ce contexte, les parties nous requièrent expressément de préciser ce qui suit, notamment pour actualiser ces obligations :

- la société venderesse déclare que la réception provisoire des travaux réalisés a eu lieu le 21 octobre 2011, ainsi que cela résulte de la copie du POV de réception provisoire remise entre les mains du notaire instrumentant ;

- la société acquéreuse fixera de commun accord avec le SPW l'assiette ainsi que les conditions d'exercice de la servitude dont question au point 1 des conditions particulières pré-rappelées, étant entendu que la société venderesse marque d'ores et déjà son accord sur le fait que l'assiette de cette servitude soit commune avec celle de la servitude dont elle bénéficie en vertu du point 3/ ci-dessous, le tout sans préjudice de l'autorisation du Gouvernement délivrée conformément à l'article 171 du CWATUPE ;

- la venderesse déclare qu'en exécution de la convention d'emphytéose, elle a adressé au Ministre compétent di Antonio, ayant les Voies Hydrauliques dans ses attributions, en date du 19 mars 2012, une demande de levée de l'option d'achat dont elle bénéficiait sur le site, lequel courrier contenait notamment les indications suivantes concernant l'aménagement du site postérieurement aux travaux d'utilité publique réalisés :

« En ce qui concerne l'aménagement provisoire et l'aménagement définitif du site, les projets de la SPGE sont les suivants :

... 'on omet'....

b) Aménagement définitif

Le 20 mars 2012, la SPGE a conclu un accord avec le groupe Atenor (propriétaire dans le périmètre du SAR) pour l'aménagement global du site. Les projets d'aménagement sont discutés en étroite collaboration avec la Ville de Namur, déjà rencontrée à plusieurs reprises.

Cet accord avec Atenor implique que la SPGE exerce son option d'achat pour ensuite vendre le site au groupe immobilier (la SPGE se réservant la propriété des ouvrages d'assainissement et l'usage des servitudes nécessaires à leur exploitation) ».

Partant :

- Les parties déclarent que l'aménagement provisoire des biens, en ce qu'il porte sur la partie de l'ensemble immobilier objet du présent acte, est sans objet, compte tenu de l'existence du permis unique portant sur ce bien, délivré à la Société anonyme NAMUR WATERFRONT, en date du 13 septembre 2012, lequel règle l'aménagement définitif du bien, cet aménagement incluant la démolition et l'évacuation des bâtiments existants, ledit permis unique ayant été délivré en concertation avec la Ville de Namur et ayant été délivré par le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique »  
... 'on omet'...;

- Il est entendu que l'ensemble des conditions particulières seront exécutées à travers la mise en œuvre du permis unique précité et que les obligations incluses dans ces conditions seront purement et simplement réputées rencontrées avec la bonne exécution de cette autorisation administrative, en ce compris, dans ce contexte, le respect de la législation en matière d'état des sols telle que visée sous le point 2 ;
- Indépendamment de l'exercice du devoir de contrôle de la Région wallonne, exercée tant dans le cadre de la police des Sites à réaménager (SAR) que dans le cadre de la politique générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le notaire a expressément notifié aux autorités compétentes par envoi du 16 novembre 2012, la présente clause de subrogation circonstanciée, en vue, si besoin est, de recueillir leur autorisation.

« 2/ La société acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de la convention conclue entre la SPGE et la Société anonyme « FLUXYS BELGIUM » en date du 20 août 2012, laquelle :

- relate l'existence d'une canalisation de transport de gaz souterraine avec accessoires actuellement présente dans le bien prédécrit ;
- confère à FLUXYS le droit de poser une nouvelle canalisation ;
- organise les servitudes de passage et de non aedificandi utiles à la pose, l'exploitation, l'entretien et la maintenance dans le bien prédécrit, des installations de transport ;

Le tout conformément au plan joint à ladite convention, dont la société acquéreuse déclare avoir reçu copie, et sous condition suspensive de l'obtention par la SPGE de l'accord du SPW DGO2 et du ministre en charge de l'aménagement du territoire.

La société venderesse déclare au sujet de cette convention qu'en date du 18 juillet 2012, elle a demandé l'autorisation de constitution d'une servitude au profit de FLUXYS :

- au Ministre Di Antonio, ayant les Voies Hydrauliques dans ses attributions, dans le cadre des obligations lui incombant en vertu de la convention d'emphytéose conclue avec la Région Wallonne. Néanmoins, elle déclare que compte tenu de ce que le droit d'emphytéose s'est depuis lors éteint par confusion dans son chef de la qualité d'emphytéote et de tréfoncier, cette demande d'autorisation est devenue sans objet ;

- au Ministre Henry, ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, dans le cadre des obligations lui incombant en vertu du SAR, conformément à l'art 171 § 1er du CWATUPE. A défaut de notification de la décision du Gouvernement dans les trois mois de réception de la demande ainsi faite, la décision est réputée favorable conformément à l'article 171 § 1er du CWATUPE.

La société acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse relativement à cette convention et s'engage à passer l'acte authentique y relatif.

Par ailleurs, les sociétés venderesse et acquéreuse conviennent expressément et pour autant que de besoin que l'indemnité conventionnellement prévue à charge



de la société FLUXYS en contrepartie des dispositions résultant de ladite convention et payable à la signature de l'acte authentique sera acquise à la société acquéreuse.

3/ La convention du 10 novembre 2009 constitutive d'un droit d'emphytéose par la Région wallonne, au bénéfice de la SPGE, dont question dans l'origine de propriété qui précède, avait pour but premier d'utilité publique de permettre la pose d'un collecteur d'eaux usées et la construction des ouvrages connexes ainsi que leur gestion ultérieure.

Dans ce contexte, la SPGE s'est dès lors réservé la propriété :

- des ouvrages d'assainissement des eaux usées effectués sur le site sur et avec terrain sur lequel ils ont été érigés, telles que lesdites parcelles figurent sous teinte orange et pour des contenances respectives de trois ares septante-trois centiares et quatre ares quatre-vingt centiares au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le vingt-six novembre deux mille douze, dont question ci-dessus ;

- des emprises en sous-sol sur la partie d'une contenance de trois ares septante-et-un centiares reprise sous hachuré jaune au plan dont question ci-dessus, comprenant des canalisations et alimentations diverses.

Dans ce contexte, les parties se sont entendues sur la constitution des servitudes suivantes :

**A. Servitude de passage et de non aedificandi au profit de l'emprise en sous-sol restant appartenir à la SPGE, grevant le fonds supérieur dudit sous-sol**, de manière à permettre que les canalisations et alimentations diverses situées dans cette emprise puissent en tout temps être surveillées, entretenues, réparées et éventuellement remplacées par la surface aux conditions suivantes :

1.- La servitude constituée étant destinée à permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement la réparation et le remplacement de canalisations souterraines, son bénéficiaire, tant pour lui-même que pour ses ayants cause, s'engage à réparer, par le paiement à l'ayant droit d'une juste indemnité, tout préjudice qui pourrait résulter de l'exercice de ce droit de servitude. A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux règles du droit commun.

2.- En vue de permettre le plein exercice du droit de servitude, le propriétaire du fonds servant s'interdit formellement, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol :

1. d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc.) et de planter des arbres ou arbustes ou d'en laisser pousser, même s'ils proviennent de semis naturels; la présente clause n'est pas d'application en ce qui concerne les haies constituées de plants à racine à faible développement délimitant des propriétés ou des exploitations différentes, les clôtures légères ainsi que les constructions rétablies par la bénéficiaire de la servitude après les travaux ;

2. de pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées ;

3. d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures ;

4. d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelque façon que ce soit, aux canalisations qui seront installées en sous-sol, ainsi qu'à leur stabilité.

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, le titulaire du fonds servant ou ses ayants cause aura, sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnités, le droit de démolir les constructions et d'enlever les plantations, ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées

utiles, le tout aux frais des contrevenants, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels l'infraction pourrait donner lieu.

3.- Le propriétaire du fonds servant s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol, à faire reproduire in extenso, dans l'acte constatant cette opération, les articles un et deux ci-avant.

**B. Servitude de passage grevant les parcelles de terrain reprises sous teinte orange restant appartenir à la SPGE et sur lesquelles ont été érigées les stations de pompage et de refoulement, aux conditions suivantes :**

1. Cette servitude est destinée à l'usage, tant des titulaires de droits réels et personnels sur les biens qui seront repris dans le complexe immobilier du Port du Bon Dieu en exécution du permis unique délivré à la Société anonyme NAMUR WATERFRONT le 13 septembre 2012 ainsi que de tout permis modificatif, qu'à leurs occupants, clients ou visiteurs, étant entendu que dans l'hypothèse où les parcelles voisines sont incorporées dans le domaine public en exécution de la charge d'urbanisme assortissant ledit permis, cette servitude bénéficiera à tous les occupants de ce domaine public.

2. Cette servitude emporte le droit pour les bénéficiaires de cette servitude d'aménager en surface ces espaces en zone verte, en concertation avec la SPGE pour ce qui concerne les aspects techniques, au vu de l'accessibilité des installations.

L'acquéreuse est subrogée purement et simplement dans les droits et obligations de la venderesse résultant des dites clauses, pour autant qu'elles soient encore d'application, et ce sans recours contre elle ».

**S'agissant des biens prédécrits sub 3. à 9. :**

De l'acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le sept octobre deux mille huit, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

Les vendeurs déclarent que l'acte du vingt-sept juin deux mille six par lequel Monsieur Bernard COLLOT a acquis le bien sub 2 lui impose certaines obligations concernant le déplacement de la cabine à haute tension existant sur ledit bien vers le bien sub 1. L'acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance des engagements repris dans cet acte reçu le vingt-sept juin deux mille six et dispense le notaire soussigné de reproduire littéralement ceux-ci.

• L'acquéreuse accepte que Monsieur Bernard COLLOT n'ait exécuté aucune des obligations nées de l'acte pré-rappelé. Le prix dont question ci-après a été fixé, considérant la circonstance que l'acquéreuse reprenait à son entière charge l'ensemble de ces engagements, de sorte que, sans préjudice de l'effet relatif des conventions, l'acquéreuse devra tenir Monsieur Bernard COLLOT et la société anonyme « ETABLISSEMENTS COLLOT - TOUS LES MATERIAUX POUR LE BATIMENT », ayant son siège social à N4, chaussée de Marche 730, 5100 Namur (Naninne) 5000 Namur, avenue Albert 1er, 32, inscrite à la BCE sous le numéro 0401.381.644, indemnes de toutes obligations nées du chef de l'acte du vingt-sept juin deux mille six à l'égard de l'IDEG. L'acquéreuse devra notamment mettre à la disposition des organismes concernés aux fins d'accueillir une nouvelle cabine, une surface au rez-de-chaussée d'environ douze mètres carrés (12 m<sup>2</sup>), compatible avec les exigences techniques, destinée à l'implantation d'une nouvelle cabine. Elle fera en sorte que la garantie de quatorze mille euros (14.000 €), constituée entre les mains du Notaire Le Clercq à Namur soit restituée à l'ordre de Monsieur Bernard COLLOT, endéans les trente jours des présentes ».

A cet égard, la comparante déclare avoir pris les mesures utiles en vue de la restitution de la garantie dont question ci-dessus et en vue du déplacement de la cabine, laquelle sera provisoirement positionnée dans la zone non bâtie destinée à être incorporée au domaine public, et sera ensuite positionnée dans le local haute tension situé en sous-sol du complexe immobilier, dont question ci-dessous.



## **II. STATUT ADMINISTRATIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LE SITE)**

### **I. Mentions et déclarations urbanistiques**

#### **A. Information circonstanciée du vendeur :**

La comparante déclare à propos des biens prédécrits dont elle est actuellement propriétaire que, sous réserve d'éventuelles questions de dérogation ou d'incompatibilité entre règles :

##### **1. Aménagement du territoire et urbanisme**

- l'affectation et le cas échéant, les périmètres de surimpression prévus par les plans d'aménagement sont les suivants : zone d'activité économique industrielle et dans le projet de schéma de structure en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Namur ;
- les biens ne font l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- les biens font l'objet des certificats et permis d'urbanisme suivants :
  - 1) permis d'urbanisme délivrés par le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme :
    - en date du 9 août 2006 sous la référence UCP3/2006/264 autorisant l'aménagement des collecteurs d'égouts sur le site H 18/B « Exutoire du Houyoux », dans le cadre de l'assainissement du Grand Namur ;
    - en date du 23 août 2010 sous la référence F0113/92094/UCP3/2010/21/144064 autorisant l'installation d'une cabine électrique.
  - 2) permis unique délivré par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué le 13/09/2012 à la SA NAMUR WATERFRONT, en vue de réhabiliter le site du Port du Bon Dieu par la démolition des bâtiments existants, la construction de deux immeubles à appartements (131 logements), un commerce, un restaurant, un parking en sous-sol (149 emplacements pour voitures et 236 emplacements pour les vélos) et l'aménagement d'une placette et des abords, sur un terrain situé avenue Albert Ier n 16-44 à 5000 NAMUR ;
  - 3) certificat d'urbanisme numéro un délivré par le Collège communal de la Ville de Namur en date du 28 juillet 2008 sous la référence 60/2008.

##### **2. Mesures d'appropriation foncière**

- ils sont repris dans le périmètre d'un Site à réaménager déterminé par arrêté du Gouvernement wallon du onze juillet deux mille onze arrêtant définitivement le périmètre du site SAR/NA 123 dit « Port du Bon Dieu » à Namur, publié au Moniteur belge du 10 août 2011, et ayant fait l'objet d'une transcription au bureau des Hypothèques de Namur le vingt-sept juillet suivant dépôt 45-T-27/07/2011-10375.

En conséquence, conformément à l'article 171 du CWATUPE, la société comparante ne pourra aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site sans l'autorisation du Gouvernement, lequel notifie sa décision dans les trois mois de réception de la demande qui lui en est faite. A défaut, la décision est réputée favorable.

Lorsque le Gouvernement a autorisé l'aliénation ou la constitution de droits réels, ou lorsque son autorisation est réputée favorable, le nouveau titulaire de droits réels est tenu aux mêmes obligations que l'ancien.

- ils ne sont ni visés par un plan d'expropriation, ni repris dans un périmètre de préemption;

##### **3. Protection du patrimoine**

- ils ne sont ni classés,

- ils ne sont ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ils ne sont ni inscrits sur la liste de sauvegarde;
- ils ne sont ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

**B. Absence d'engagement de la comparante :**

- La comparante déclare qu'il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer à l'avenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er [et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1<sup>er</sup>] qui énumèrent les cas dans lesquels un permis d'urbanisme ou une déclaration d'urbanisme sont obligatoires.
- Elle ajoute que les biens ne recèlent aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

**C. Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- Suivant l'article 137 du CWATUPE, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège communal, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.
- Suivant l'article 139 du CWATUPE, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que : 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ; 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré. Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

**II. Mentions environnementales**

- Les biens font l'objet d'un permis unique daté du 13 septembre 2012, dont question ci-dessus et ci-dessous, délivré à la société comparante, dont le bénéfice sera transféré partiellement tant aux associations des copropriétaires qu'aux propriétaires et copropriétaires au fur et à mesure des cessions lots et entités privés.
- Le notaire a porté à la connaissance de la comparante l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement selon lequel « § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions



*(Handwritten signature)*

*fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique. § 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement. § 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne. § 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».*

### **III. Polices administratives spéciales non visées à l'article 85 du CWATUPE**

- La comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens :
  - soient concernés par la législation sur les mines, minières et carrières;
  - soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

### **IV. Etat du sol – information**

#### **a) Information générale :**

- La comparante reconnaît que son attention a été appelée sur le fait que:
  - A. À propos des obligations qui pèsent sur le vendeur :
    1. la **présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de **déchets** et à ce titre, générer un **coût imprévu** pour le **propriétaire**. En tout état de cause, le détenteur de déchets, toxiques ou non, - soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...) -, est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de *gestion* (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'*assainissement* voire de *réhabilitation*, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets,
    2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'**obligation d'assainissement** ou encore, n'être tenu d'adopter que des **mesures de sécurité** et le cas échéant, **de suivi**, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;
      - B. À propos des limites qui entourent son devoir d'information dans le cadre spécifique d'une vente :
    3. pour autant, en l'état du droit et indépendamment de ce qui précède,
      - en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (DGSP), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. À ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
      - il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;
- **b) Déclaration de la comparante :**
  - S'agissant de l'ancienne station-service Texaco, dont question ci-dessus, il résulte d'un courrier émanant de l'Office Wallon des Déchets daté du 23 décembre 2009, « que les travaux ont été réalisés conformément au plan d'assainissement approuvé le 24 avril 2007 par l'Office et aux conditions imposées par le même courrier (réf. FC/fc/SDR/Sortie2007/10582) ».

- Par ailleurs, la comparante déclare que conformément aux exigences formulées lors de l'instruction de la première demande de permis unique, elle a introduit en date du 11 juillet 2012 auprès du Département du Sol et des Déchets – Direction de la Protection des Sols un projet d'assainissement sur base des dispositions de l'article 92 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (assainissement sur base volontaire), complété par un dépôt de compléments du projet d'assainissement auprès dudit Département en date du 3 septembre 2012. Elle s'engage dès lors, dans le cadre de la mise en œuvre du permis unique octroyé, à réaliser l'ensemble des travaux d'assainissement conformément audit plan, et à assumer l'ensemble des obligations de gestion du site.

#### V. Zone d'inondation

- La comparante déclare :
  - être informée des règles énoncées à l'article 68 de la loi du 25 juin 1992 sur les assurances terrestres et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,
    - o le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles « *l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre* » ;
    - o elle est tenue d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;
  - avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur l'adresse électronique [\[http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#\]](http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#), elle-même accessible au départ du site de la DGATLP mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales ;
  - ET après vérification, les biens ne semblent pas repris en zone à risque d'aléa d'inondation, à l'exception de la partie à rétrocéder à la Région ainsi que précisé ci-dessous, laquelle semble se situer en risque d'aléa d'inondation moyen et élevé au sens de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, telle que définie par le Gouvernement wallon.



#### III. PERMIS UNIQUE

- Ainsi que précisé ci-dessus, la comparante s'est vu délivrer un permis unique par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué le 13/09/2012 à la SA NAMUR WATERFRONT, en vue de réhabiliter le site du Port du Bon Dieu par la démolition des bâtiments existants et de construire deux immeubles à appartements (131 logements), un commerce, un restaurant, un parking en sous-sol (149

*Handwritten signature or initials.*

emplacements pour voitures et 236 emplacements pour les vélos) et d'aménager une placette et des abords, sur un terrain situé avenue Albert 1er n 16-44 à 5000 Namur.

- Un exemplaire de ce permis, en ce compris les plans annexés audit permis, à savoir :
  - Le plan cadastral ;
  - Le plan de démolition ;
  - Le plan du sous-sol ;
  - 5 plans des étages 1 à 5 ;
  - Le plan de sous-toiture et le plan de toiture ;
  - 2 plans d'implantation ;
  - Les prescriptions et mesures de sécurité générales lors de travaux à proximité des installations de transports de Fluxys.

sont restés annexés à l'acte de base général de l'association principale dont question ci-dessous.

- Durée de validité :

Ce permis est accordé pour un terme expirant le 19 juin 2032 en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.

- Charges d'urbanisme :

Ce permis est assorti, conformément à l'article 128 du CWATUPE, des charges d'urbanisme suivantes :

« 1. *L'aménagement de la première partie de la rue du Quai (de l'avenue Albert 1er jusqu'au chemin de halage) en zone 30, selon la réglementation en vigueur. Les aménagements seront réalisés en concertation et selon les impositions de la Ville de Namur ;*

2. *L'aménagement des espaces publics compris entre le chemin de halage et les zones privatives du projet. Les aménagements s'étendront, à l'Est, jusqu'à la limite de propriété de la SA NAMUR WATERFRONT et, à l'Ouest, jusqu'à la rue du Quai. Les aménagements seront réalisés selon le plan d'implantation joint au dossier et tiendront compte des impositions de la SPGE concernant l'accessibilité des installations liées au Vortex ;*

3. *Le dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution de ces aménagements ;*

4. *La déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des espaces publics situés entre le chemin de halage et les zones privatives du projet ».*

S'agissant des espaces compris entre le chemin de halage et les zones privatives du projet :

- Conformément à la charge susénoncée, la comparante s'engage à aménager ledits espaces et à rétrocéder la partie telle que reprise sous teinte verte, délimitée par les points 406-407-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-293-424-410-411-412-413-414-415-423-416-417-418-419-406 pour une contenance de 25 ares 16 centiares au plan de division dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur en date du 5 décembre 2012 (variante 2 : délimitée par les points 406-407-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-424-410-411-412-413-414-415-423-416-417-418-419-406 pour une contenance de 24 ares 23 centiares au plan de division dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur en date du 5 décembre 2012), lesquels plans sont restés annexés à l'acte de base principal dressé par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, plan communiqué à l'autorité compétente ainsi qu'au Fonctionnaire délégué à Namur.

- A ce jour, l'autorité compétente n'a pas jugé utile d'accepter le bénéfice de l'engagement pré-rappelé.
- En suite de quoi, jusqu'à l'éventuelle levée d'option concédée au bénéficiaire de la Région bénéficiaire, il a été convenu de placer les biens concernés par l'engagement pré-rappelé sous le régime de la copropriété forcée, de telle façon qu'ils constituent un accessoire indivisible de chacun des lots et entités cédés.
- Considérant la nature publique de cette charge, il est entendu que toute cession gratuite à l'autorité bénéficiaire se fera sans désaffectation préalable du régime de copropriété et indivision forcée vers le régime de l'indivision ordinaire.

- Permis complémentaire :

- S'agissant des parcelles prédécrites sub 10. et 11., la comparante déclare avoir introduit en date du 23 novembre 2012 une demande de permis en vue de la démolition des bâtiments y érigés et qu'elle introduira une demande de permis en vue de l'extension de l'ensemble du complexe immobilier sur ces parcelles.
- Dès lors, la variante deux ci-après est établie sur base des plans qui seront annexés à cette demande de permis ; cette dernière variante devant être considérée comme provisoire et susceptible de s'appliquer uniquement au jour de la délivrance dudit permis.
- De même, le tableau de répartition des quotités dans les parties communes générales rattachées à chacun des lots privatifs, ainsi que le tableau de répartition des quotités dans les parties communes particulières afférentes à chaque entité privative du noyau J, tel que repris dans les rapports établis par Monsieur Jean Mathieu, architecte représentant l'association momentanée Montois Partners Architects – Ateliers de l'Arbre d'Or, dont le siège est à 1050 Bruxelles, Avenue Maurice, 1, le 28 novembre 2012, le premier resté annexé à l'acte de base principal dont question ci-dessus, et le second restant annexé au présent acte, comportent une variante un (1) et une variante deux (2), cette deuxième variante devant être considérée comme provisoire et susceptible de s'appliquer uniquement au jour de la délivrance du permis qui sera introduit.
- A cet égard, il est précisé que la description du noyau J objet du présent acte est affectée par ces modifications envisagées.
- Pour la compréhension de l'acte, il est précisé que la variante 2 est identique à la variante 1, hormis ce qui est expressément précisé au présent acte comme étant 'variante 2'.
- En conséquence, les présents statuts comportent une alternative déterminable selon les termes de la demande de permis jointe en annexe.

**IV. LE COMPLEXE IMMOBILIER « PORT DU BON DIEU »**

La comparante déclare que conformément au permis unique précité :

- Les bâtiments existants sur les parcelles faisant partie du site seront démolis (voir plan de démolition en annexe 2 du permis unique, reprenant la limite de démolition sous liseré noir) ;
- Le complexe immobilier « Port du Bon Dieu » formant un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 du Code civil sera érigé. Il comprendra deux immeubles eux-mêmes divisés :
  - o en neuf parties d'immeubles, aussi dénommés 'noyaux', les noyaux A à H étant à usage principal de logements, le noyau A disposant en outre d'un rez-de-chaussée en partie à usage commercial, le noyau I étant à usage de restaurant,
  - o ainsi qu'un lot à usage de parking souterrain avec cavettes, se développant sur un niveau en sous-sol, dénommé noyau J.
- La comparante déclare expressément que si elle devenait effectivement propriétaire des parcelles cadastrées section B numéros 278/V et 278/M, comme



*(Handwritten signature)*

dit ci-dessus, et si elle obtenait le permis requis en vue de l'extension du complexe immobilier sur ces parcelles, le groupe d'immeubles comprendrait un onzième noyau, à usage principal de logement avec rez-de-chaussée à usage professionnel de commerce ou profession libérale, dénommé 'noyau Z' (variante 2).

- Dans ce contexte, le présent acte, en ce qu'il vise à aménager le statut réel de parcelles dont la propriété n'est pas encore transférée à la comparante, constitue une déclaration d'intention dans le chef de celle-ci, qui ne saura affecter ledit statut réel que lorsque la créance actuellement détenue sur les propriétaires de ces biens se sera muée en un droit de propriété, le tout sans préjudice de l'obtention du permis.

#### V. ACTE DE BASE GENERAL

- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, la comparante a déclaré vouloir placer l'ensemble immobilier prédécrit sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée par application de la loi et plus précisément des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, et opérer ainsi la division juridique de l'ensemble immobilier prédécrit.
- Elle nous a requis de dresser l'acte de base comportant les statuts de la copropriété de l'association principale des copropriétaires du groupe d'immeubles bâtis formant le complexe immobilier ainsi que le règlement général de copropriété.
- Par ailleurs, ledit acte stipule ce qui suit :
- *« Tenant compte de ce que le projet immobilier dans son ensemble comporte au moins vingt entités privatives (le terme 'lot' repris à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil recouvrant au sens du présent acte le terme 'entité'), et qu'il comporte deux immeubles distincts, chacun d'eux comportant en outre des séparations physiques en éléments clairement distincts, des parties communes particulières étant afférentes à ces éléments clairement distincts, il pourra être créé, conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, des associations partielles par élément pouvant être physiquement et clairement distinct des autres.*
- *Dans ce contexte, et sur base des plans annexés au permis unique (variante 2 : ainsi que des plans annexés à la demande de permis modificatif), il pourra ainsi être créé dix (variante 2 : onze) lots, mieux décrits ci-dessous, lesquels seront susceptibles d'être placés sous un régime de copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique. Dans ce cas, chaque association partielle de copropriétaires sera dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété et le cas échéant un règlement d'ordre intérieur propres qui formeront ensemble ses statuts. Elle sera dotée de la personnalité juridique.*
- *Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier comprenant toutes les copropriétés. Elle dispose en conséquence d'une **compétence résiduaire**.*
- *La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes :*
  - *par entités comprenant chacune une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et de l'association partielle dans laquelle est située son entité privative,*
  - *ou, pour ce qui concerne les lots privatifs qui ne seraient pas placés sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, par lot comprenant une partie privative et une quote-part dans les éléments immobiliers de l'association principale.*
- *Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante établira les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'association principale ainsi que*

ceux des associations partielles ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base des rapports légalement prescrits, de décrire les droits et obligations de chaque propriétaire et copropriétaire quant aux parties privatives et communes de l'association principale et des éventuelles associations partielles, de fixer les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration des immeubles et de régler les détails de la vie en commun ».

- Les obligations découlant de l'acte de base général du complexe immobilier sont constitutives de charges et en conséquence elles grèvent chacun des lots privatifs et les entités privatives à ériger sur l'un des lots constituant le complexe immobilier en quelques mains qu'ils passent et sont opposables à tous par la transcription à la Conservation des Hypothèques.
  - Par ailleurs, la comparante déclare expressément que le NOYAU J, en vertu de l'acte de base général, est grevé ou bénéficie de différentes emprises ou servitudes, telles qu'établies et fixées dans l'acte de base général, de sorte que :
    - l'ensemble des emprises et servitudes stipulées dans cet acte ne pourront être exercées que dans le strict respect des conditions d'exercices y afférentes ;
    - elles s'imposeront ou profiteront dans cette mesure à tout propriétaire, titulaire d'un droit réel portant sur tout ou partie du NOYAU J.
  - Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, et tout acte constitutif de droit réel, ayant pour objet tout ou partie de chacun des lots privatifs à ériger, y compris les entités privatives sises dans lesdits lots privatifs, contiendront la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent acte ainsi que de l'acte de base général, en ce compris des servitudes qui y sont établies, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. En outre chaque propriétaire veillera et fera en sorte d'imposer les obligations qui en découlent à tous ses locataires et/ou occupants futurs de tout ou partie de sa propriété.
- Le ou les propriétaires successifs de chaque lot ou entité implanté dans le complexe immobilier seront chacun pour ce qui le concerne purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante envers chacun des propriétaires et copropriétaires des autres lots implantés dans ce complexe et réciproquement. Les dispositions de l'acte de base général et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent dès lors à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, de tout ou partie du complexe immobilier.
- Il n'y a à ce jour pas eu de désignation d'un gestionnaire du complexe immobilier, ni tenue d'une assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier, celui-ci étant en cours de construction.



#### **CECI EXPOSE,**

La comparante déclare, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus, vouloir placer le lot **NOYAU J**, faisant partie du complexe immobilier prédécrit, sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée par application de la loi et plus précisément des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, dans le cadre d'une sous-copropriété au sein de la copropriété générale du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », dotée d'une association partielle de copropriétaires, elle-même dotée de la personnalité juridique, et opérer ainsi la division juridique de ce noyau.

#### **CHAPITRE I – STATUT DU NOYAU J – Mise sous régime de copropriété forcée**

##### **Article 1 – Description de l'immeuble – Noyau J**

##### **VILLE DE NAMUR - PREMIÈRE DIVISION**

**DANS LE COMPLEXE IMMOBILIER PORT DU BON DIEU**, objet de l'acte de base général contenant les statuts de la copropriété dudit site, l'adoption de servitudes et

le règlement d'ordre intérieur reçu par le notaire soussigné ce jour, antérieurement aux présentes :

Le **NOYAU J (variante 1)**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété des constructions du parking et les équipements propres à celui-ci, qui s'inscrivent essentiellement dans le volume en sous-sol du complexe immobilier, pour une superficie au sol de 45 ares 92 centiares, comprenant des emplacements de parking (voiture et moto), des boxes fermés, et des cavettes, bénéficiant :
  - Au niveau du rez-de-chaussée :
    - de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau H, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus. ;
    - de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau G, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus ;
  - Au niveau du sous-sol :
    - de l'emprise de volumes en sous-sol à concurrence d'une surface totale projetée au sol de 45 ares 92 centiares sous les noyaux A à H et Z, ainsi que sous les zones du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des autres noyaux, tel au surplus que ces emprises figurent sous teinte jaune au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus .
- En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six mille six cent nonante millionnièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain.  
Tel que ce noyau figure sous teinte jaune au plan de division – Bloc J dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telles que les emprises au rez-de-chaussée figurent aux plans de division bloc G et bloc H, dont question ci-dessus, lesdits plans, après avoir été signé par les représentants de la comparante et le notaire soussigné, étant restés annexés à l'acte de base principal dont question ci-dessus.

Le **NOYAU J (variante 2)**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété des constructions du parking et les équipements propres à celui-ci, qui s'inscrivent essentiellement dans le volume en sous-sol du complexe immobilier, pour une superficie au sol de 48 ares 91 centiares, comprenant des emplacements de parking, des boxes fermés, et des cavettes, bénéficiant :
  - Au niveau du rez-de-chaussée :
    - de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau H, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus. ;

- o de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau G, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.

- Au niveau du sous-sol :

- o de l'emprise de volumes en sous-sol à concurrence d'une surface totale projetée au sol de 48 ares 91 centiares sous les noyaux A à H et Z, ainsi que sous les zones du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des autres noyaux, tel au surplus que ces emprises figurent sous teinte jaune au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus .

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes (121.247/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que ce noyau figure sous teinte jaune au plan de division – Bloc J dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telles que les emprises au rez-de-chaussée figurent aux plans de division bloc G et bloc H, dont question ci-dessus, lesdits plans, après avoir été signé par les représentants de la comparante et le notaire soussigné, étant restés annexés à l'acte de base principal dont question ci-dessus.

Ci-après également dénommé « l'immeuble ».

**Article 2 - Définition du statut réel**

Le bien prédécrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle des copropriétaires, elle-même dotée de la personnalité juridique.

- Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est dès lors établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'association partielle des copropriétaires de l'immeuble prédécrit, comprenant un acte de base et un règlement de copropriété.
- Les dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires et copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une entité privative au sein de l'immeuble ; elles ne pourront être modifiées que par une décision des copropriétaires siégeant en assemblée générale prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.
- L'association des copropriétaires de l'immeuble est dotée de la personnalité juridique. Elle a son siège à 5000 Namur, rue du Quai,

**Article 3 - Définition du règlement d'ordre intérieur**

- Il sera en outre 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.
- Ce règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.



- Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

**Article 4 - Force obligatoire**

- Comme précisé ci-dessus, le statut réel, constitué de l'acte de base et du règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur obligent tous propriétaires et copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une entité privative au sein de l'immeuble et des parties communes de celui-ci et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.
- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.
- En ce qui concerne les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires antérieurement à la cession, celles-ci doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une entité privative à leurs cessionnaires. Pour ce qui concerne les décisions prises postérieurement à la cession, celles-ci seront notifiées, conformément à la loi, par le syndic à tous les propriétaires des parties privatives sises dans l'immeuble ainsi qu'aux titulaires de droits personnels relatifs auxdites parties privatives. En cas d'une occupation précaire d'une partie privative sise dans l'immeuble, le propriétaire de l'entité privative concernée devra informer l'occupant concerné.

**Article 5**

- Tenant compte de ce que l'immeuble est intégré dans un complexe immobilier, lui-même placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée dans le cadre d'une copropriété principale,
  - l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier comprenant toutes les copropriétés. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire ;
  - la propriété de l'immeuble prédécrit, lui-même placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, sera répartie entre plusieurs personnes, par entités comprenant chacune une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et de l'association partielle dans laquelle est située son entité privative.
- Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante déclare :
  - qu'elle a établi, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, les statuts de la copropriété générale et son règlement d'ordre intérieur, ayant notamment pour objet de décrire le complexe immobilier, les lots privatifs et les parties communes générales, de fixer la quote-part des parties communes générales afférente à chaque lot privatif sur base du rapport dressé par Monsieur Jean Mathieu, architecte représentant l'association momentanée Montois Partners Architects – Ateliers de l'Arbre d'Or, dont le siège est à 1050 Bruxelles, Avenue Maurice, 1, le 28 novembre 2012, dont question ci-dessus, de décrire les droits et obligations de chaque propriétaire et copropriétaire quant aux lots privatifs et aux parties communes générales, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration du complexe immobilier et de régler les détails de la vie en commun ;
  - établir présentement les statuts de la copropriété particulière du noyau J et son règlement d'ordre intérieur, ayant notamment pour objet de décrire

ledit immeuble, les entités privatives et les parties communes particulières, de fixer la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque entité privative sur base du rapport dont question ci-dessous, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux entités privatives et aux parties communes particulières, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

## CHAPITRE II – DIVISION DU NOYAU J

### SECTION I – DIVISION DU « NOYAU J » - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

#### Article 6 – Rappel relatif à la division du complexe immobilier et à la définition des parties communes générales, particulières et privatives résultant de cette division

##### *1. Division du complexe immobilier :*

Il résulte de l'acte de base général dont question ci-dessus, ce qui suit :

1. La pleine propriété des constructions et équipements de chaque noyau s'entend :
  - de toutes les constructions et équipements hors sol de celui-ci, ainsi que de tous les éléments en sous-sol de ce noyau, tels que ces éléments se trouvent sur, dans ou sous le périmètre de la surface du terrain assiette du noyau considéré,
    - qui ne constituent pas des éléments de l'infrastructure du complexe immobilier et qui ne sont pas des murs mitoyens hors sol au sens du présent acte,
    - et qui ne se situent pas dans le volume d'une emprise dont ce noyau pourrait être grevé au bénéfice d'un autre noyau ou de la copropriété générale,
    - et pour autant que la propriété ne soit pas interrompue par le biais d'une servitude de surplomb au bénéfice d'un autre noyau ou de la copropriété générale ;
  - des constructions et équipements propres à ce noyau qui s'inscriraient dans le volume d'une emprise ou qui seraient rattachée à ce noyau par le biais d'une servitude de surplomb (dont il bénéficierait à charge d'un autre noyau ou de la copropriété générale), en ce compris tous les murs de cloisonnement, de plafond, de séparations, s'inscrivant dans ledit volume, à l'exclusion de tout élément composant l'infrastructure qui se trouve implanté dans ledit volume, lequel élément est alors une partie commune générale.
2. Si un élément de la superstructure d'un bâtiment assure en même temps le soutien et la stabilité d'un bâtiment voisin, il doit être considéré comme ayant le statut de mitoyen, entre les différents bâtiments considérés (noyaux), et à ce titre il constitue une partie commune générale du complexe immobilier. Par contre tout élément de l'infrastructure constitue d'office une partie commune générale du complexe immobilier, qu'il assure ou non en même temps le soutien et la stabilité d'un bâtiment voisin.
3. Limite des volumes d'emprise en sous-sol :
  1. La limite supérieure de chaque volume correspond à la couche inférieure de la dalle de plafond de ce volume, laquelle est un élément de



W 49

l'infrastructure et partant une partie commune générale, jusqu'à la limite à ce niveau avec le bâtiment grevé de l'emprise ;

2. La limite inférieure de chaque volume correspond à la couche supérieure de la dalle de plancher de ce volume, laquelle est un élément de l'infrastructure et partant une partie commune générale, jusqu'à la limite à ce niveau avec le bâtiment grevé de l'emprise ;

3. Les limites transversales de chaque volume sont soit constituées des murs séparatifs entre le volume et le bâtiment grevé de l'emprise, sur toute leur hauteur, tels que ces murs délimitent le volume de l'emprise en sous-sol, soit résultent exclusivement des plans ci-annexés. Si ces limites transversales sont des murs, alors ceux-ci sont implantés totalement en dehors du volume à l'exclusion de la face interne constituée de la couche de revêtement d'accrochage du mur, laquelle est implantée totalement dans le volume. Les murs séparatifs sont soit constitutifs d'éléments privatifs du lot grevé de l'emprise, soit constitutifs de parties communes générales, selon qu'ils participent ou non de l'infrastructure du complexe immobilier.

**Cette situation a pour effets :**

- \* qu'hormis l'indivision existante entre les lots ou noyaux composant le complexe immobilier, et qui porte sur les parties communes générales, les dix (variante 2 : onze) lots ou noyaux doivent être considérés comme constituant dix (variante 2 : onze) fonds immobiliers distincts, quoique formant ensemble un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 et suivants du Code civil mais exclusivement en ce qui concerne les parties communes générales, mais pour le surplus indépendants les uns des autres, dont la coexistence sur le terrain fait naître une série de servitudes d'un lot par rapport à un ou plusieurs autres, et réciproquement ; servitudes dont la nature est semblable à celle que l'on crée entre les différents lots issus d'une division juridique d'un site, en plusieurs lots totalement indépendants, sans éléments communs ;
- \* dès lors que les lots ou noyaux sont implantés sur, sous ou dans le terrain constituant une partie commune générale du complexe immobilier et que certaines parties privatives d'un lot sont implantées, sur, sous ou dans un autre lot privatif, l'adoption d'un régime de copropriété au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil pour l'ensemble des parties communes générales du complexe immobilier a eu pour conséquence une renonciation à accession avec autorisation de construire et de maintenir des constructions sur, au-dessus ou dans le fonds d'autrui, constitutive d'un droit de superficie-conséquence, réciproque entre les différents lots, dont la durée est strictement liée à la durée d'existence de l'état de copropriété portant sur ces éléments communs, que cet état se maintienne ou non au-delà de la période de cinquante années au-delà de l'entrée en vigueur de cette copropriété, en manière telle que tant que durera cet état de copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif ou d'une entité privative restera seul et unique plein propriétaire des constructions dudit lot ou entité.

***II. Détermination des parties communes générales, parties communes particulières propres au noyau J et parties privatives du noyau J :***

- Il est rappelé que les **parties communes générales** sont constituées des éléments du complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers lots privatifs et entités privatives formant le complexe immobilier. Il en est notamment ainsi du terrain, des infrastructures, à savoir des structures du complexe, implantées dans le terrain et son sous-sol, tels que les piliers, poutres, dalles et autres éléments de structures

qui soutiennent et assurent la stabilité de chaque bâtiment, les murs mitoyens hors sol, ainsi que des équipements collectifs, qui desservent l'ensemble de tous les lots privatifs du complexe immobilier tels que les locaux pour les poubelles, certains locaux techniques ou abritant tout ce qui est nécessaire à l'entretien des parties communes et les locaux vélos.

- La notion d'utilité générale pour l'ensemble de tous les lots ou noyaux du complexe immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou particulière (association partielle). En conséquence, la notion d'utilité spéciale pour un immeuble mis sous le statut de la copropriété forcée doit servir de critère pour déterminer les parties communes particulières de cet immeuble.
- Par ailleurs, il est en outre rappelé les **particularités propres au niveau en sous-sol**:

L'organisation du complexe immobilier est conçu de manière telle qu'au niveau en sous-sol, se développent :

- en sous-sol de chacun des noyaux A à H et Z, des zones (éléments de structure résiduels à l'emprise de la sous-copropriété J et de la copropriété générale) qui lui sont propres, et notamment le sas ascenseur, les escaliers et cage d'escalier, le local chaufferie propre au noyau en question, ainsi que les locaux compteurs eau ou électricité, grevés le cas échéant d'une servitude au bénéfice d'un autre lot, lesdits locaux comportant chacun, (variante 2 : hormis en ce qui concerne le noyau Z), des compteurs afférents à deux noyaux ;
- les zones qui sont des parties communes générales, bénéficiant le cas échéant d'emprises grevant les différents noyaux A à H et Z, ainsi que précisé ci-dessous, destinées à l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe, étant les locaux poubelle avec leurs sas, les locaux vélos, ainsi que divers locaux techniques ;
- les zones propres au lot J, lequel s'inscrit entièrement dans le tréfonds du complexe, et bénéficie dès lors d'emprises en sous-sol à charge des autres noyaux ainsi que d'emprises en sous-sol des zones non bâties du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des différents noyaux, étant des emplacements de parking (auto et moto), cavettes, boxes fermés, ainsi que des zones de circulation et de manœuvre, couloirs et dégagements, grevés d'une servitude générale de passage au bénéfice de tous les usagers du complexe.

Cette situation a pour conséquence que :

- l'ensemble des parties de constructions servant uniquement aux propriétaires et occupants des emplacements de parking et cavettes implantés dans le complexe, sont affectées à l'ensemble des copropriétaires du lot J et sont donc des parties communes particulières audit lot. Il en va ainsi - la présente énumération étant limitative - des rampes d'accès et de sortie vers les emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels que les portes d'accès et mécanismes de contrôle ;
- l'ensemble des parties de constructions desservant uniquement les zones propres à chacun des noyaux, telles que décrites ci-dessus, sont affectées à l'ensemble des copropriétaires dudit lot privatif et sont des parties communes particulières de ce lot ;
- les couloirs, dégagements, zones de manœuvre et de circulation desservant les locaux techniques, locaux vélos, locaux poubelles, accessibles à tous, sont grevés d'une servitude générale, perpétuelle et gratuite de passage et d'usage au bénéfice de tous les usagers du complexe immobilier, et sont affectés totalement



WF

ou partiellement à l'usage commun de l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier.

Par ailleurs certains éléments des techniques du complexe immobilier sont également affectés à l'usage commun de l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier dans la mesure où ils desservent tant les parties communes (générales ou particulières) que les parties privatives implantées dans le niveau en sous-sol du complexe immobilier. Il en est ainsi notamment de l'éclairage (hors les locaux propres aux lots privatifs A à H et Z, dont question ci-dessus) et du système de ventilation naturelle des sous-sols, les groupes d'extraction d'air vicié du sous-sol, les systèmes de détection d'incendie et de prévention d'incendie du sous-sol.

De par le fait que ces éléments sont affectés à l'usage de tous, ils sont irrévocablement assimilés à des parties communes générales à l'ensemble du complexe immobilier, peu importe que ces éléments soient des parties communes générales de l'ensemble du complexe en ce compris le terrain, ou encore des parties privatives ou des parties communes particulières propres à un lot privatif (et particulièrement au lot J), et donc les frais générés par ceux-ci sont répartis de la même manière que pour les autres parties communes générales à l'ensemble du complexe immobilier et tout ce qui concerne l'usage, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces éléments sera de la compétence exclusive de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier et de ses organes.

- Par ailleurs, l'ensemble du noyau J s'inscrivant en sous-sol et bénéficiant dès lors d'emprises en sous-sol à charge des autres noyaux et des parties communes générales, il est renvoyé aux dispositions ci-dessus en ce qui concerne les limites de ce volume d'emprise.

Pour le surplus, à l'intérieur de ce volume global :

- Les murs intérieurs séparant des entités privatives et qui ne sont pas des éléments de l'infrastructure du complexe immobilier sont purement mitoyens parce qu'ils ne peuvent servir qu'à l'usage exclusif des deux entités privatives qu'il sépare. Ils sont à ce titre considérés comme une partie commune particulière du noyau.
  - Les murs intérieurs d'une entité privative : les murs qui séparent les diverses pièces d'une entité privative sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien à l'immeuble.
  - Murs (revêtements et enduits) : les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.
  - Plafonds et planchers – Gros œuvre : le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun. Le complexe plancher et plafond constitue une partie commune à l'exception du revêtement final et des chapes des sols et plafonds (enduits, parquets, carrelages, etc,...) ;
  - Plafonds et planchers – Revêtements et enduits : les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets et carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.
- Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'entité proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec la double structure des dalles de plancher et plafond qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes des entités privatives et servant à leur usage exclusif, le plafonnage attaché au hourdis

supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'entité privative et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif.

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses entités privatives dans les limites fixées par le règlement de copropriété et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

**Article 7 – Description des parties communes particulières et privatives du NOYAU J – Répartition des quotités dans les parties communes particulières du NOYAU J**

Le NOYAU J est divisé :

- d'une part, en parties privatives dénommées « emplacement de parking-auto », « emplacement de parking-moto », « cavette » ou « boîte de garage fermé », et de manière générale « entité privative » qui seront la propriété privative et exclusive de chaque propriétaire d'une entité privative ;
- d'autre part, en parties communes particulières propres audit noyau, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de ce noyau, en proportion de leur quote-part dans la sous-copropriété. Elles seront divisées en cent millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des entités privatives.

La quote-part de chacun des propriétaires d'entités privatives dans les diverses parties communes particulières, en ce compris dans les cent vingt-six mille six cent nonante millièmes (126.690/1.000.000èmes) (variante 2 : cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes (121.247/1.000.000èmes)) du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier, est exprimée en cent millièmes pour former un total de cent mille cent millièmes (100.000/100.000èmes).

Le nombre de cent millièmes préindiqués ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes particulières, fixe sa contribution dans les charges communes particulières de l'immeuble, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Dès lors, il est créé des entités privatives formant des biens dans le chef de son (ses) propriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable notamment la quote-part lui afférente dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris du terrain ainsi qu'une quote-part dans les parties communes particulières.

Toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif ou une entité privative emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes générales et particulières dans le complexe immobilier, en ce compris du terrain qui y est inséparablement attachée.

Les parties communes particulières n'appartiennent pas à l'association partielle. Les actes relatifs uniquement aux parties communes particulières seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association partielle.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes particulières de l'immeuble, afférente à chaque entité privative a été fixée suivant la méthode et les critères décrits dans le rapport motivé établi par Monsieur Jean Mathieu, architecte représentant l'association momentanée Montois Partners Architects – Ateliers de l'Arbre d'Or, dont le siège est à 1050 Bruxelles, Avenue Maurice, 1, le vingt-huit novembre deux mille douze, lequel restera annexé au présent acte avec lequel il sera enregistré. Comme précisé ci-dessus, ce rapport est établi pour les deux variantes du projet.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des entités privatives qui seront érigées sur et/ou dans l'immeuble, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient



W 49

faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la société comparante de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-dessous.

Toutefois,

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes particulières, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes particulières de l'immeuble sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

**Description des parties communes particulières et privatives du NOYAU J :**

La description des parties communes et privatives de l'immeuble, est faite :

- ***S'agissant de la variante 1 :***  
sur base des plans annexés au permis unique dont question ci-dessus.
- ***S'agissant de la variante 2 :***  
sur base des plans annexés à la demande de permis modificatif, que la comparante a remis au notaire soussigné, et qui sont restés annexés à l'acte de base général dont question ci-dessus. Ils sont censés être reproduits et faire partie intégrante du présent acte.

La comparante s'oblige, à respecter les conditions imposées par le permis unique. Les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant du fait de leur acquisition.

Les plans dont question sont restés annexés à l'acte de base général reçu par le notaire soussigné ce jour, antérieurement aux présentes, dont question ci-dessus.

La comparante nous déclare qu'il résulte des plans ci-annexés que le NOYAU J comporte :

**VARIANTE 1 :**

**I. AU SOUS-SOL :**

- A. Les **parties communes particulières** ci-après :  
Les rampes d'accès et de sortie du parking se prolongeant au rez-de-chaussée.
- B. Les **parties privatives** ci-après :
  - 1- Les **emplacements de parking auto** numérotés de 1 à 147, comprenant **chacun** :
    - **En propriété privative et exclusive** : l'emplacement de parking pour auto proprement dit, délimité par une marque au sol ;
    - **En copropriété et indivision forcée** : quatre cent nonante-cinq cent millièmes (495/100.000èmes) dans :
      - les parties communes particulières du noyau J, et
      - dans les cent vingt-six mille six cent nonante millièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.

- 2- Les **emplacements de parking moto** numérotés de 1 à 9, comprenant **chacun** :
- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking pour moto proprement dit, délimité par marque au sol ;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-six cent millièmes (246/100.000èmes) dans :
    - les parties communes particulières du noyau J, et
    - dans les cent vingt-six mille six cent nonante millièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.
- 3- Les **cavettes** numérotées de 1 à 132, comprenant chacune :
- En propriété privative et exclusive : la cavette proprement dit, avec sa porte ;
  - En copropriété et indivision forcée : cent septante-cinq virgule cinquante cent millièmes (175,50/100.000èmes) dans :
    - les parties communes particulières du noyau J, et
    - dans les cent vingt-six mille six cent nonante millièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.
- 4- Les **boxes de garage fermés** numérotés 1 et 2, comprenant **chacun** :
- En propriété privative et exclusive : le box de garage fermé proprement dit, avec sa porte ;
  - En copropriété et indivision forcée : neuf cent vingt-sept virgule cinquante cent millièmes (927,50/100.000èmes) dans :
    - les parties communes particulières du noyau J, et
    - dans les cent vingt-six mille six cent nonante millièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.



**VARIANTE 2 :**

**AU SOUS-SOL :**

Les **parties communes particulières** ci-après :

Les rampes d'accès et de sortie du parking se prolongeant au rez-de-chaussée.

Les **parties privatives** ci-après :

- 1- Les **emplacements de parking auto** numérotés de 1 à 154, comprenant **chacun** :
- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking pour auto proprement dit, délimité par marque au sol ;
  - En copropriété et indivision forcée : quatre cent septante virgule cinquante cent millièmes (470,50/100.000èmes) dans :
    - les parties communes particulières du noyau J, et
    - dans les cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes (121.247/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.
- 2- Les **emplacements de parking moto** numérotés de 1 à 11, comprenant **chacun** :
- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking pour moto proprement dit, délimité par marque au sol ;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-trois cent millièmes (233/100.000èmes) dans :
    - les parties communes particulières du noyau J, et
    - dans les cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes (121.247/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.
- 3- Les **cavettes** numérotées de 1 à 137, comprenant chacune :
- En propriété privative et exclusive : la cavette proprement dit, avec sa porte ;
  - En copropriété et indivision forcée : cent soixante-sept cent millièmes (167/100.000èmes) dans :
    - les parties communes particulières du noyau J, et
    - dans les cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes

W f

(121.247/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.

4- Les **boîtes de garage fermés** numérotés 1 et 2, comprenant **chacun** :

- En propriété privative et exclusive : le boîte de garage fermé proprement dit, avec sa porte ;

- En copropriété et indivision forcée : huit cent quatre-vingt-trois virgule cinquante cent millièmes (883,50/100.000èmes) dans :

- les parties communes particulières du noyau J, et

- dans les cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes (121.247/1.000.000èmes) indivis du noyau J dans les parties communes générales du complexe immobilier Port du Bon Dieu, en ce compris le terrain.

## **SECTION II – SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE**

### **Article 8 – Rappel - Servitudes découlant de la division du complexe immobilier « Port du Bon Dieu »**

1. Il est rappelé pour autant que de besoin que le noyau J, ainsi que toutes les entités privatives et/ou les parties communes particulières qui le composent sont grevés ou susceptibles d'être grevés et/ou bénéficient ou susceptibles de bénéficier de l'ensemble des servitudes reprises dans l'acte de base général. Il est renvoyé audit acte de base général à cet égard.

2. Par ailleurs, le noyau J et pour autant que de besoin l'ensemble des noyaux A, B, C, D, E, F, G, H et I (variante 2 : et Z) sont grevés réciproquement les uns envers les autres :

- d'une servitude de passage pour piétons à titre d'issue de secours, afin de permettre d'évacuer les sous-sols, dans toute situation d'urgence, via les escaliers reliant les sous-sols de chaque noyau au rez-de-chaussée, et via les halls, sas et dégagements implantés dans chacun de ces noyaux jusqu'à la voirie publique ;

- d'une servitude générale de passage pour piétons portant sur l'ensemble des aires de circulation, de manœuvre, couloirs et dégagements situés en sous-sol, afin d'assurer la libre circulation dans ces zones, de l'ensemble des propriétaires, occupants, locataires et usagers du complexe immobilier et notamment l'accès aux locaux poubelles, techniques et locaux vélos situés en sous-sol.

3.- Sauf stipulations contraires du présent acte, l'ensemble des servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au syndic général dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du complexe immobilier de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le syndic général pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires sera également seule compétente pour adopter un règlement d'ordre intérieur se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes.

4.- Les frais générés par l'existence et l'usage de ces servitudes seront suivant le cas considérés :

- comme des charges communes générales, s'il s'agit de servitudes constituées au profit de l'ensemble du complexe immobilier ou des parties communes générales dudit complexe, et dans ce cas, réparties suivant les règles définies dans le présent acte ;

- comme des charges communes propres à un ou plusieurs lots privatifs placés eux-mêmes sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, s'il s'agit de servitudes constituées au profit du ou de ces lots à charge soit de parties communes générales du complexe immobilier, soit d'un autre lot privatif ;

- comme des charges privatives propres à un ou plusieurs lots privatifs non placé(s) sous un régime de copropriété forcée organisée, s'il s'agit de servitudes

constituées au profit du ou de ces lots à charge soit de parties communes générales du complexe immobilier, soit d'un autre lot privatif ».

**Article 9 - Servitudes découlant de la division de la partie d'immeuble NOYAU J**

La division du noyau J en parties privatives et communes peut amener entre les diverses entités privatives ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartenaient à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une entité privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

**SECTION III – RESERVES - MANDAT**

**Article 10 – Réserves – Modifications éventuelles à l'acte de base – Mandat**

1. La comparante pourrait être amenée à négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité", des systèmes de téléphonie, de télédistribution, réseaux informatiques, data, etc,... ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou à la ou les régie(s) compétente(s), ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Elle se réserve en conséquence :

- 1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
- 2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de "propriété privative de l'autorité co-contractante", sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante ;
- 3) le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic général de la copropriété, soit avec le concours du syndic général du complexe immobilier représentant l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

2. La comparante déclare réserver à son profit exclusif, la tolérance d'usage dans l'exécution des plans et le droit de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès), ainsi que le cahier des charges, en cours de construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des lots privatifs et/ou des parties communes générales, ou encore pour toute autre raison. Elle pourra notamment changer l'affectation de locaux pour des raisons techniques.

3. Dans les mêmes conditions, la comparante déclare réserver à son profit exclusif, tant qu'elle restera propriétaire d'un lot privatif ou d'une entité privative dans le complexe immobilier, le droit :

- 1) de modifier le présent acte de base général (ainsi que ses annexes), ainsi que le cas échéant les actes de base spécifiques (ainsi que leurs annexes) propres à un lot privatif placé sous le régime de la copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires;



- 2) de changer seule les quotités respectives dans les parties communes générales, des lots privatifs ou entités privatives non encore aliénée ;
  - 3) de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs et les parties communes générales.
4. La comparante se réserve le droit de conclure les premiers contrats de mise en service des installations et équipements et autres (police d'assurance, contrat de nettoyage et tout autre contrat qui est nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement ou entretien du site) ainsi que de désigner le premier Syndic général, lequel restera en fonction jusqu'à la date de la première assemblée plénière des propriétaires et copropriétaires.
5. Jusqu'aux réceptions provisoires (respectives) des parties communes des immeubles organisés en association(s) partielle(s), la comparante pourrait être amenée à affecter en parties privatives des espaces communs inutilisés ou improductifs par la ou les copropriétés concernées, sans que cela produise un impact sur la valeur économique des différents lots privatifs déjà cédés. En conséquence, la comparante se réserve :
- a) le droit d'apporter seule toutes modifications nécessaires aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à leurs suites éventuelles, à charge pour elle d'en aviser les copropriétaires concernés (au sein de l'association concernée) ou à défaut de pouvoir les identifier, le syndic concerné, au plus tard dix jours avant la signature du ou des actes modificatifs ;
  - b) dans ce cas, la création ou la suppression du ou des nouveaux lots concernés sera traduite par une modification à la hausse ou à la baisse du ou des numérateurs des quotités dans les parties communes, la valeur intrinsèque des lots privatifs demeurant inchangée.
- Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.
6. La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservé en vertu des dispositions reprises au présent article, ainsi que les actes qui seraient nécessaires en exécution des charges du permis (rétrocession au pouvoir public des parties de zone verte et jardin, ainsi que spécifié ci-dessus) ou en exécution de la convention de constitution de servitude conclue avec Fluxys, ainsi que précisé ci-dessus.
7. Elle se réserve également le droit de négocier l'assiette et les conditions d'exercice d'une servitude au bénéfice de la Région, ainsi que précisé ci-dessus, sous le titre « II. SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES AFFERENTES AU SITE – RAPPEL DE TITRES ANTERIEURS », et de signer l'acte y relatif.
8. Toutefois, si l'intervention des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.
9. Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'ensemble du complexe immobilier.

### **CHAPITRE III – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Et d'un même contexte, la comparante nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir la partie d'immeuble dénommée NOYAU J.

#### **SECTION I.- EXPOSE GENERAL**

##### **Article 1 - Définition et portée**

- Le présent règlement de copropriété règle, lequel, dans les limites des compétences de l'association partielle des copropriétaires dudit immeuble, règle tout ce qui concerne notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
  - les critères motivés 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 ;
  - le mode de nomination d'un syndic particulier, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
  - la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires 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 par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.
  - 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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.
  - Les dispositions du présent chapitre III qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire 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'ensemble des entités privatives constituant l'immeuble.
  - Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, lorsque celles-ci sont plus strictes que les majorités légales.
  - Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

## **SECTION II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### **Article 2 – Rappel - Distinction entre parties communes générales et parties privatives ou parties communes particulières propres à un lot privatif**

- Conformément à ce qui est stipulé dans l'acte de base général, compte tenu des particularités du complexe immobilier, étant un complexe immobilier formant un groupe d'immeubles bâtis, comprenant neuf (variante 2 : dix) lots d'être placés sous le régime de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil, dont tous les lots sont susceptibles d'être eux-mêmes subdivisés en lots privatifs dans le cadre d'une sous-copropriété forcée organisée au sens des mêmes articles, mais ne le seront vraisemblablement pas tous, il convient de définir ce que l'on entend par parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris du terrain, par opposition à des parties communes particulières propres à un lot, pour bien percevoir qu'elles sont les sphères de compétence respectives :
  - d'une part de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier et de ses organes et ;
  - d'autre part de l'association partielle des copropriétaires du ou des lots privatifs qui sera(ont) placé(s) sous ce même régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété ou du propriétaire du ou des lots privatifs qui ne sera(ont) pas placé(s) sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.

- Au sujet des sphères de compétence respectives, il est rappelé ce qui suit :
  - L'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour (i) tout ce qui concerne les parties communes générales du complexe immobilier en ce compris le terrain et (ii) toutes les questions qui relèvent de la gestion commune du complexe immobilier, en ce compris les questions liées à l'esthétique générale et au standing du complexe et à la destination des différents lots.
  - En conséquence, l'association partielle de copropriétaires propre à un des lots placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété partielle et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les parties communes particulières propres au lot considéré, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à la gestion commune du complexe au sens prédéfini, soit à l'esthétique et au standing de l'ensemble du complexe immobilier ou à la destination des lots qui le composent.
- Il en est référé à l'acte de base général pour la détermination des parties communes générales du complexe immobilier, ainsi que des particularités propres au niveau en sous-sol.
- Tous les autres éléments constitutifs des constructions et/ou équipements implantés sur le site et/ou dans les constructions de l'un et/ou l'autre des lots formant le complexe immobilier, seront :
  - si ce lot et les constructions érigées sur ce lot ne sont pas placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété, des parties privatives propres à ce lot ;
  - si ce lot et les constructions érigées sur ce lot sont eux-mêmes placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires dotée de la personnalité juridique, tantôt des parties communes particulières propres à ce lot s'ils sont affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des différentes entités privatives composant le lot, tantôt des parties privatives s'ils sont affectés à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives composant ledit lot.

Pour le surplus, il en est référé aux dispositions du présent acte pour ce qui concerne la description des parties communes particulières et privatives.

### **Article 3 - Destination**

- Le lot privatif noyau J est destiné en principe exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base, étant à usage principal de parking et cavettes.
- Toute décision de modification de la destination du lot en entier relève de la compétence de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés.

#### **S'agissant des emplacements de parking :**

- Ils sont destinés à garer des voitures automobiles, des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs.
- Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

### **Article 4 - Jouissance des entités privatives**

- Sans préjudice des dispositions figurant dans l'acte de base général, chacun des copropriétaires et des occupants d'une entité privative a le droit de jouir et de disposer des locaux privés composant son entité privative dans les limites fixées par le présent acte, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres

copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre le standing et/ou la stabilité et la solidité et l'intégrité de l'immeuble.

- Chacun des copropriétaires et des occupants d'une entité privative ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent acte et le cas échéant dans l'acte de base général. Il doit user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et des occupants des entités privatives.
- Chacun des copropriétaires et des occupants devra toujours occuper le bien et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à son service ou celui de ses visiteurs, et devra atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.
- Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un copropriétaire d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que le battage et le brossage des tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.
- Chacun des copropriétaires et des occupants devra faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques. Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.
- Pour autant qu'elles intéressent la copropriété particulière, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux éventuelles prescriptions du présent règlement de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur.
- Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

#### **Article 5 - Limites de la jouissance**

##### **5.1. Harmonie**

- Il est rappelé ce qui suit : Rien de ce qui concerne le style, l'harmonie, l'esthétique extérieure, et le standing du complexe immobilier, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés. Cette règle ne peut être modifiée qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des quotités dans les parties communes générales du complexe immobilier, et en tenant compte le cas échéant des servitudes découlant du présent acte de base général du complexe immobilier.
- Il est rappelé que les éléments privatifs ou non participant de l'esthétique extérieure du complexe immobilier sont stipulés être de la compétence exclusive de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe immobilier.

##### **5.2. Location**

- Chacun des copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'une entité privative peut 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 celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.
- La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

- Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper honnêtement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent acte et du règlement d'ordre intérieur, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.
- Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
- Chacun des copropriétaires et des occupants doit imposer à ses occupants l'obligation d'assurer convenablement ses risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires et des occupants des entités privatives de l'immeuble et des voisins.
- Chacun des copropriétaires et des occupants d'une entité privative de l'immeuble est tenu d'informer le syndic particulier de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) et de fournir les coordonnées complètes de l'occupation (nom, dénomination sociale, adresse, téléphone, email, etc...).
- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, chacun des copropriétaires, après second avertissement donné par le syndic particulier, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### **5.3. Travaux aux entités privatives**

- Sans préjudice des dispositions figurant dans l'acte de base général, en ce qui concerne les parties communes générales, lorsque des travaux à une entité privative ou ses accessoires sont susceptibles d'affecter la solidité des parties communes particulières, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic particulier et de se conformer strictement à la procédure d'acceptation et de surveillance de ces travaux, telles que décrites ci-dessous, pour ce qui concerne les modifications aux parties communes particulières.

Ce dernier ou cette dernière reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Dans les cas qui précèdent, le syndic particulier veillera à se concerter et à coordonner son action avec le syndic général de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires qui serait le cas échéant également concerné.

### **5.4. Emménagements - Déménagements**

- Les emménagements, les déménagements et les transports de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic particulier, qui imposera le cas échéant les mesures de protection nécessaires, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.
- Toute dégradation commise aux parties communes particulières de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ou exécute ces aménagements, déménagements ou transports, lequel pourra dès lors requérir, à ses frais, l'établissement d'un état des lieux préalable.

### **5.5. Inaction d'un copropriétaire**

- Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son entité privative et expose, par son inaction, les autres entités privatives ou les parties communes particulières à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic particulier a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire, aux réparations urgentes dans son entité privative.

### **5.6. Dépôts**

- Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, le tout sans préjudice des dispositions de l'acte de base général.
- Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en

résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

**5.7. Locaux vélos**

- Les locaux vélos situés au sous-sol du complexe sont destinés à entreposer les vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier,
- Article 6 – Modifications aux parties communes particulières**
- Sans préjudice des dispositions figurant dans l'acte de base général, les travaux de modifications aux parties communes particulières, à la demande d'un copropriétaire, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, désigné par le syndic particulier, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.
  - En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

**SECTION III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

**Article 7 - Généralités**

- Les réparations et travaux aux parties communes particulières sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes particulières, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

**Article 8 - Genre de réparations et travaux**

- Les réparations et travaux aux parties communes particulières du noyau sont répartis en deux catégories :
  - réparations urgentes et travaux nécessaires ;
  - réparations non urgentes.

**Article 9 - Réparations urgentes et travaux nécessaires**

- Le syndic particulier dispose des pleins pouvoirs pour exécuter ou faire exécuter :
  - les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale partielle des copropriétaires. Les propriétaires des entités privatives composant l'immeuble ne peuvent jamais y faire obstacle.
  - les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation des parties communes particulières du noyau, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.
- Les travaux imposés aux parties communes particulières par les pouvoirs publics sont de plein droit soumis par le syndic particulier à l'association partielle des copropriétaires, qui décide uniquement des modalités de réalisation de ceux-ci, dans la limite des prescriptions légales ou réglementaires.

**Article 10 - Réparations ou travaux non urgents**

- Ces travaux peuvent être demandés par le syndic particulier si celui-ci estime qu'il y va de l'intérêt de la sous-copropriété de l'immeuble ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes particulières du noyau.
- Ils sont soumis à l'assemblée générale partielle des copropriétaires la plus proche.
- Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Lorsqu'au sein de l'assemblée générale des copropriétaires, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association partielle des copropriétaires des travaux

urgents et nécessaires affectant les parties communes particulières propres à l'immeuble.

- Il peut de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui seront utiles, même s'ils affectent les parties communes particulières propres à l'immeuble, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires s'y oppose sans juste motif.

#### **Article 11 - Servitudes relatives aux travaux**

- Si le syndic particulier le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs entités privatives (occupées ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes particulières ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations ou techniques privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic particulier et/ou la société de maintenance.
- Ils doivent, de même, donner accès à leurs entités privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes particulières ou aux entités privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.
- Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes particulières qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
- De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes particulières ou à l'un ou plusieurs des entités privatives composant l'immeuble.
- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les différentes parties constitutives de l'immeuble.
- Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic particulier peut exiger le placement aux frais, risques et périls de l'intéressé, d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.
- Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic particulier.
- Le copropriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic particulier a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.
- Le cas échéant, le syndic particulier veillera à se concerter et à coordonner son action avec le syndic général de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires qui serait concernée.

### **SECTION IV.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

#### **SOUS-SECTION A – CHARGES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

##### **Article 12 - Enumération des charges**

- Ainsi que précisé dans l'acte de base général, les charges communes sont divisées en :
  - 1° charges communes générales générées par les parties communes générales de l'ensemble du complexe immobilier, dont question au présent acte, qui incombent à tous les propriétaires et copropriétaires d'un

- lot ou noyau en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes faisant partie de l'indivision principale, fixées dans le rapport motivé dont question ci-dessus ;
- 2° charges communes générales générées par les parties communes particulières d'un lot ou noyau, qui incombent à tous les copropriétaires du lot ou noyau en question en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'association partielle dont ils dépendent. Elles seront fixées dans le rapport motivé qui restera annexé à l'acte de base de cette copropriété partielle.
- 3° charges communes particulières, qui incombent à certains propriétaires ou copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou entité privative, d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.
- Il en est référé à l'acte de base général pour ce qui concerne la détermination des charges communes générales générées par les parties communes générales.
  - Les **charges communes générales générées par les parties communes particulières** de l'immeuble sont celles définies comme telles par l'acte de base général ainsi que par le présent acte.
- Ainsi, sont considérées comme charges communes générales générées par les parties communes particulières de l'immeuble :
- les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières propres à l'immeuble et des installations utilisées par tous les copropriétaires, le principe étant que ces charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion des quotités indivises dans les parties communes particulières propres à l'immeuble, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété ;
  - les frais d'administration propres à l'immeuble ;
  - les charges salariales, frais d'entretien et d'assurance du personnel d'entretien ou de la société de nettoyage avec tous accessoires, qui seraient engagés par l'association partielle des copropriétaires ;
  - les primes d'assurances relatives aux diverses polices d'assurance qui seraient souscrites par le syndic particulier pour couvrir des risques propres à l'immeuble et qui ne seraient pas, par ailleurs, couvertes par l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le syndic général dans le cadre de la copropriété générale en application des dispositions de l'acte de base général ;
  - les indemnités dues par la sous-copropriété du lot constituée en faute, dans la mesure où celles-ci ne seraient pas couvertes par l'une ou l'autre police d'assurance, qu'elle soit souscrite par le syndic particulier ou par le syndic général ;
  - les frais de reconstruction de l'immeuble détruit, dans la mesure où ceux-ci se rapporteraient aux parties de l'immeuble non constitutives de parties communes générales du complexe immobilier et ne seraient pas couverts par l'une ou l'autre police d'assurance, qu'elle soit souscrite par le syndic particulier ou par le syndic général ;
  - la rétribution du syndic particulier et ou du secrétaire ;
  - les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- A titre de disposition *transitoire*, la comparante entend préciser ce qui suit :

- la construction et la commercialisation du complexe immobilier s'étalera sur plusieurs années,
- l'ensemble des lots et entités privatifs ne seront pas cédés au même moment et selon toute vraisemblance, nombre d'entre eux demeureront inoccupés pendant cette période de mise en vente ;
- l'ensemble des lots et entités non cédés seront, jusqu'à preuve du contraire, réputés inoccupés pendant cette période, de sorte qu'au titre de « charges communes particulières » pour l'ensemble des lots et entités, il est expressément prévu que les lots et entités non encore cédés ne participeront qu'aux charges découlant des couvertures d'assurance prises ou à prendre sur le site ;
  - toutes autres charges seront de plein droit réputés constitutives de charges communes particulières imputées aux seuls lots et entités déjà cédés, le cas échéant, au sein de l'association partielle concernée.

**Article 13 - Répartition des charges communes générales générées par les parties communes particulières de l'immeuble**

**13.1. Principe**

- Sauf règles particulières ci-dessous, ou éventuellement dans l'acte de base général, les charges communes générales générées par les parties communes particulières incombent à tous les copropriétaires du noyau considéré et son réparties entre dans la proportion de la quote-part respective dans les parties communes particulières liées à l'entité privative, dont ils sont propriétaires.

**13.2. Impôts**

- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront réputés charges communes particulières.

**133. Responsabilité du fait du bâtiment**

- La responsabilité du fait du bâtiment et de chacune de ses composantes (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence de l'immeuble se répartissent suivant la règle de principe établie à l'article ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les parties communes particulières et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire d'une entité privative.

**13.4. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire – Charges dues au fait d'un copropriétaire**

- Dans le cas où un copropriétaire d'une entité privative augmenterait les charges communes particulières pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

**13.5. Répartition pratique des charges communes générales générées par les parties communes particulières**

- Il incombe au syndic particulier de l'immeuble de procéder à la répartition des charges communes générales générées par les parties communes particulières.
- Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées conformément aux articles ci-dessus, entre les différents copropriétaires des entités privatives composant l'immeuble.

**Article 14 - Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes, règlement et recouvrement des charges communes**

**14.1. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales générées par les parties communes particulières**

- Le compte des charges communes générales générées par les parties communes particulières de l'immeuble est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

- Les comptes de gestion du syndic particulier sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.
- Ces comptes annuels du syndic particulier à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale partielle, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale partielle statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Le syndic particulier devra les joindre à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale partielle ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du conseil de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le conseil de copropriété devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.
- Le syndic particulier présente également annuellement à l'assemblée générale des copropriétaires :
  - le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes particulières propres à l'immeuble et équipements communs de l'immeuble ;
  - le budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles.
 Ceux-ci sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.
- Le syndic particulier peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale partielle, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.
- Le syndic particulier détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
- Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### **14.2. Règlement des charges communes générales générées par les parties communes particulières**

- Le règlement des charges communes générales générées par les parties communes particulières incombant à un copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.
- En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.
- Le paiement des charges communes générales générées par les parties communes particulières n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale partielle des copropriétaires.
- Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré une mise en demeure assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic particulier.
- Le syndic particulier peut en outre réclamer une somme complémentaire de 8 euros au premier rappel, de 12 euros au deuxième rappel, de 25 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 80 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association partielle des copropriétaires.
- Il est loisible au syndic particulier de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci. Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes.

- Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic particulier ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.
- Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de octobre 2012.
- En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :  
indemnité de base multiplié par index nouveau/index de départ.
- L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

#### **14.3. Recouvrement des charges communes générales générées par les parties communes particulières**

- Le syndic particulier, en sa qualité d'organe de l'association partielle des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires d'entités privatives au sein du noyau.
- A cette fin, le syndic particulier est autorisé pour le recouvrement des charges communes générales générées par les parties communes particulières :
  - a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
  - b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant aux copropriétaires défaillants, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic particulier par chacun des copropriétaires d'entités privatives, pour le cas où les dits copropriétaires sont défaillants envers la copropriété partielle.  
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic particulier lui aura donné quittance.
  - c) à réclamer aux propriétaires d'entités privatives, en proportion des quotes-parts dans les parties communes particulières rattachées à l'entité concernée, la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes particulières, à titre de provision.
- Tous les propriétaires d'entité privative au sein du noyau sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.
- Durant la carence d'un copropriétaire défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs du noyau considéré.

#### **Article 15 - Fonds de roulement -fonds de réserve**

##### **15.1. Fonds de roulement**

- Le syndic particulier aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la copropriété partielle, indépendamment du fonds de roulement général géré par le syndic général.
- On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux parties communes particulières, les frais de gérance et tous les frais

constitutifs de charges communes générales générées par les parties communes particulières dont question ci- dessus.

- Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association partielle des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le syndic particulier.
- Toutes les charges communes périodiques de la copropriété partielle seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la copropriété partielle, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.
- Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les copropriétaires des entités privatives, chacun en proportion de sa part dans les parties communes particulières, et ce, indépendamment des versements à faire le cas échéant par les copropriétaires afin d'alimenter le fonds de roulement de la copropriété générale.
- Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, en se fondant sur les charges de l'année précédente.
- Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, le syndic particulier devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.
- En cas de dépenses exceptionnelles paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le syndic particulier pourra faire appel à une provision supplémentaire.
- Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété partielle, chaque copropriétaire paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes particulières.
- Le syndic particulier se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'une entité privative dans l'immeuble, de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.
- Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic particulier sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes générales générées par les parties communes particulières à l'acquéreur de toute entité privatives lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **15.2. Fonds de réserve**

- L'assemblée générale partielle peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.
- On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.
- L'assemblée générale partielle décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.
- Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée partielle des copropriétaires.

#### **Article 16 - Modification de la répartition des charges communes générales générées par les parties communes particulières**

- L'assemblée générale partielle des copropriétaires statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes générales générées par

les parties communes particulières, sans toutefois que cela puisse avoir une quelconque influence sur le système de répartition et de recouvrement des charges communes générales, par rapport au reste des lots privatifs composant le complexe immobilier.

- Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées au noyau.
- Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale partielle ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic particulier doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.
- Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale partielle convoquée par les soins du syndic particulier dans les deux mois de ladite décision.
- Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.
- Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale partielle ayant approuvé ce décompte.
- La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale partielle ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes générales générées par les parties communes particulières.
- En cas de cession d'une entité privative, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.
- La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

#### **SOUS-SECTION B – RECETTES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

##### **Article 17 - Recettes au profit des parties communes particulières**

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes particulières, elles seront acquises à l'association partielle des copropriétaires qui décidera de leur affectation.
- En l'absence d'une affectation, elles seront intégrées au fonds de réserve.

#### **SOUS-SECTION C – DECOMPTES ET RECUPERATION DE CHARGES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UNE ENTITE PRIVATIVE**

##### **Article 18 - Mutation d'entités privatives**

#### **18.1. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une entité privative**

- Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur une entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic particulier dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
  - 1° le montant du fonds de roulement de la copropriété partielle et du fonds de réserve de la copropriété partielle dont question ci-avant ;

- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve de la copropriété partielle et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété partielle ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association partielle des copropriétaires.

- Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic particulier si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

### **18.2. Obligations du notaire en cas de cession d'une entité privative**

- En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une entité privative ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou de l'entité privative à son titulaire, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic particulier, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :
  - 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale partielle ou le syndic particulier relativement aux parties communes particulières de l'immeuble avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date ;
  - 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date ;
  - 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes particulières, décidés par l'assemblée générale partielle avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date ;
  - 4° un état des dettes certaines dues par l'association partielle des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le syndic particulier postérieurement à cette date.
- Si le propriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 22.1 du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic particulier, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.
- Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.
- A défaut de réponse du syndic particulier dans les trente jours de la demande visée au point 22.2 du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

### **18.3. Obligation à la dette**

- Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le propriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point 22.2 du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° à partir de la date certaine du transfert de la propriété (c'est-à-dire : soit à la date de l'acte

authentique / soit à la date de l'enregistrement du compromis de vente à la condition que celui-ci prévoit une clause de transfert de propriété immédiat) et supporte les charges communes générales générées par les parties communes particulières ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes particulières.

- Toutefois, en cas de cession du droit de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, le cessionnaire est tenu de payer les charges communes extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale partielle des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.
- En cas de transmission de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance d'une entité privative à son titulaire ou de démembrement du droit de propriété d'une entité privative :
  - 1° le propriétaire sortant est créancier de l'association partielle des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic particulier ;
  - 2° sa quote-part dans le fonds de réserve de la sous-copropriété demeure la propriété de l'association partielle des copropriétaires. En effet elle doit être considérée comme un accessoire de l'entité privative cédée. A ce titre, cette quote-part suit l'entité privative cédée et l'association partielle des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cédant) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association partielle des copropriétaires. Tout au plus peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur (cessionnaire) qu'outre le prix de vente de l'entité privative, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve ;
  - 3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association partielle des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;
  - 4° le notaire instrumentant informe le syndic particulier de la date de la passation de l'acte, de l'identification de l'entité privative concernée, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### **18.4. Décomptes**

- Pour les charges communes générales périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association partielle des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.
- Le syndic particulier devra, en ce qui concerne lesdites charges communes périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire déterminant prorata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges communes périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire.
- Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux différents points du présent article par le syndic particulier lors de la cession d'une entité privative sont supportés par le propriétaire cédant.

#### **18.5. Arriérés de charges communes générales**

- Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'une entité privative ou de cession d'un droit réel conférant la jouissance de l'entité privative à son titulaire, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges communes ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

- Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.
- Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic particulier par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique de cession.
- A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

## **SECTION V.- ASSURANCES**

### **Article 19 - Risques**

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes particulières de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires du lot privatif concerné au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières rattachées à leur entité privative, à l'exclusion des autres propriétaires de lots privatifs ou copropriétaires d'entités privatives dans le complexe immobilier, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
- Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association partielle des copropriétaires.
- Nonobstant ce principe de responsabilité, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par les propriétaires et associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des lots privatifs composant le complexe immobilier.

### **Article 20 - Types d'assurances**

#### **20.1. Généralités**

- En principe toutes les assurances collectives concernant tout ou partie du complexe immobilier seront souscrites par le syndic général pour l'ensemble de la copropriété générale, et ce, conformément aux dispositions contenues à l'acte de base général. Il est dès lors expressément renvoyé à cet acte de base général pour tout ce qui concerne non seulement les assurances, mais également l'affectation des indemnités d'assurance en cas de sinistre.
- Il sera toutefois loisible au syndic particulier et/ou à l'assemblée générale partielle des copropriétaires, de décider et de souscrire des assurances complémentaires propres à l'immeuble, afin de couvrir des risques spécifiques qui ne seraient pas couverts ou pas suffisamment couverts par les polices d'assurance souscrites en application de l'alinéa précédent, étant par ailleurs expressément entendu que les contrats d'assurance qui seraient ainsi souscrits devront impérativement répondre à toutes les règles et caractéristiques imposées par l'article 25 de l'acte de base général ; la présente stipulation étant essentielle.

#### **20.2. Il en sera notamment ainsi pour les contrats d'assurance qui seraient souscrits dans les matières suivantes :**

##### **1. Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes.**

##### **2. Assurance du personnel salarié**

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'association partielle des copropriétaires.

Si l'association partielle des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

Les polices devront contenir la stipulation suivante "*seront considérés comme "tiers", les propriétaires, associations plénières et partielles de copropriétaires, les copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic*

*général, les syndic particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété générale, soit au service d'une copropriété particulière ou encore d'un propriétaire ou d'un copropriétaire".*

Les indemnités seront affectées par le syndic particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

**3. Assurance responsabilité civile du syndic particulier**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic particulier, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

**4. Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

**5. Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

**20.3.** D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic particulier si l'assemblée générale des copropriétaires le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**20.4.** Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les copropriétaires ou occupants à leurs entités privatives.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris ci-dessus, comme repris à l'article 25.3 de l'acte de base général, entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi contre l'association partielle des copropriétaires de l'immeuble, le syndic particulier, le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel.

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic particulier, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des entités privatives, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."*

**20.5.** Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

**20.6.** Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

- 20.7. Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :
- a) l'association partielle des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune particulière ;
  - b) le propriétaire de l'entité privative concernée, si le dommage trouve son origine dans son entité privative ;
  - c) les propriétaires des entités privatives concernées, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes particulières, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs entités privatives.

**Article 21 - Souscription des polices**

- Tous les contrats d'assurances de la copropriété, autres que ceux souscrits par le syndic général, sont souscrits par le syndic particulier qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des propriétaires, des associations partielles de copropriétaires et des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale plénière.
- Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale partielle des copropriétaires, le syndic particulier ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la sous-copropriété de l'immeuble.
- Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic particulier sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic particulier subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
- Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic particulier pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
- Les copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

**Article 22 - Sinistres**

- En cas de sinistre, le syndic particulier veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.
- Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic particulier peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une entité privative.
- Le syndic particulier supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, le cas échéant en collaboration étroite avec le copropriétaire et le syndic général, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement une entité privative et que son propriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

**Article 23 - Encaissement des indemnités**

- En cas de sinistre, pour tout ce qui concerne l'encaissement des indemnités, il est expressément renvoyé à la section VI du règlement de copropriété général et plus particulièrement à l'article 28, pour tout ce qui concerne les polices d'assurances souscrites par le syndic général.
- Pour ce qui concerne les éventuelles indemnités allouées dans le cadre des polices d'assurances qui auraient été souscrites par le syndic particulier par application

du présent acte, les règles édictées à la section VI de l'acte de base général s'appliqueront mutatis mutandis.

**Article 24 - Utilisation des indemnités**

- En cas de sinistre, pour tout ce qui concerne l'affectation des indemnités, il est expressément renvoyé à la section VI de l'acte de base général, et plus particulièrement à l'article 29, pour tout ce qui concerne les polices d'assurances souscrites par le syndic général.
- Pour ce qui concerne les éventuelles indemnités allouées dans le cadre des polices d'assurances qui auraient été souscrites par le syndic particulier par application du présent acte, les règles édictées à la section VI de l'acte de base général s'appliqueront mutatis mutandis.

**SECTION VI - SERVICE ET ADMINISTRATION DU LOT PRIVATIF  
DENOMME NOYAU J**

**SOUS-SECTION 1 - ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**

**Article 25 - Généralités**

**25.1. Constitution**

- Tous les copropriétaires du lot privatif seront constitués en association dotée de la personnalité juridique, dite « Association partielle des copropriétaires ».

**25.2. Dénomination**

- Cette association sera dénommée : "Association partielle des copropriétaires du noyau J du complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
- Cette dénomination devant être suivie de l'adresse dudit lot, ainsi que du numéro d'entreprise qui sera attribué à l'association partielle des copropriétaires.

**25.3. Siège**

Elle aura son siège dans l'immeuble, à l'adresse suivante : 5000 Namur, rue du Quai, 5.

**25.4. Représentation**

- L'association partielle est représentée en tous actes et en justice par le syndic particulier conformément à ce qui est indiqué ci-après.

**25.5. Personnalité juridique**

- L'association partielle des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :
  - la cession ou l'attribution d'une entité privative donnant naissance à l'indivision,
  - la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.
- A défaut de transcription, l'association partielle des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.
- Tous les copropriétaires sont membres de l'association partielle et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts dans les parties communes particuliers qu'ils détiennent dans l'immeuble, telle que cette répartition découle du présent acte en ce qui concerne la répartition entre les entités privatives composant l'immeuble.

**25.6. Patrimoine de l'association partielle**

- L'association partielle des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.
- En conséquence, l'association partielle des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes particulières.

- L'association partielle des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la sous-copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes particulières.
- Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association partielle, il est référé aux dispositions du Code civil.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

#### **25.7. Actions en justice**

- L'association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant pour tout ce qui concerne exclusivement la sous-copropriété.
- Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son entité privative, après en avoir informé le syndic particulier par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

#### **25.8. Dissolution - Liquidation**

- L'association partielle des copropriétaires est dissoute :
  - de plein droit dès que cesse la sous-indivision forcée organisée.  
En conséquence, l'association partielle ne sera dissoute que si l'indivision forcée de toutes les entités privatives a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.  
Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble. Dans ce cas, il faudra une décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier statuant à l'unanimité des voix des propriétaires et copropriétaires, conformément aux dispositions de l'acte de base général, décision à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.  
Si la dissolution de l'association partielle survient de plein droit, une assemblée générale partielle extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale partielle des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association partielle, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).
  - par décision de l'assemblée générale des propriétaires et copropriétaires prise à l'unanimité des voix, laquelle devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi le syndic particulier exercera ces fonctions.
  - En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association partielle, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.
- La constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association partielle, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association partielle des copropriétaires, envers tous les tiers.
- En cas de dissolution, l'association partielle subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.
- L'assemblée générale partielle des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic particulier désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association partielle.

- L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.
- Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association partielle, le syndic particulier et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.
- L'acte de clôture de liquidation contient :
  - l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association partielle seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
  - les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### **25.9. Solidarité divise des propriétaires et copropriétaires**

- Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes particulières de l'immeuble.
- Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9 paragraphes 3 et/ou 4 de la loi du Code civil, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale partielle, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

### **SOUS-SECTION 2 – SYNDIC PARTICULIER**

#### **Article 26 - Syndic particulier - Désignation - Nomination**

- Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic particulier, choisi ou non parmi les copropriétaires.
- Exceptionnellement, la comparante se réserve la faculté de désigner le premier syndic particulier de l'immeuble. Si la comparante fait usage de cette faculté, le mandat du syndic particulier ainsi désigné expirera de plein droit lors de la première assemblée générale des copropriétaires.  
Le syndic particulier ainsi désigné assurera l'organisation et la gestion de la première assemblée générale des copropriétaires.
- Le syndic particulier sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.
- Si le syndic particulier est une société, l'assemblée générale des copropriétaires désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic particulier.
- Le syndic particulier pourra également être nommé par décision du Juge de paix à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.
- Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic particulier sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment aux entrées de l'immeuble. L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic particulier ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social et son numéro d'entreprise. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic particulier sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association partielle, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires peuvent être consultés.
- L'affichage de l'extrait se fera à la diligence du syndic particulier.

- L'assemblée générale des copropriétaires peut toujours révoquer le syndic particulier également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- Les dispositions régissant la relation entre le syndic particulier et l'association partielle doivent figurer dans un contrat écrit. Les rémunérations du syndic particulier seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.
- En cas d'empêchement ou de carence du syndic particulier, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic particulier doit être appelé à la cause par le requérant.
- Si le syndic particulier devait, pour une raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau syndic particulier aurait été désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.
- Celle-ci devra obligatoirement pourvoir au remplacement du syndic particulier dans les trois mois de sa démission à donner uniquement par lettre recommandée au président du conseil de copropriété en exercice au moment de la démission.
- Si le syndic particulier est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité absolue des voix.

**Article 27- Pouvoirs et attributions du syndic particulier**

**27.1.** Le syndic particulier a la charge de :

***DE PAR LA LOI:***

- 1° convoquer l'assemblée générale des copropriétaires aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété partielle ou sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes particulières ;
- 2° consigner les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires dans un registre déposé au siège de l'association partielle, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé ;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi, il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de copropriété ou de l'assemblée générale des copropriétaires, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 5° d'administrer les fonds de l'association partielle. Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association partielle ;
- 6° de représenter l'association partielle des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes propres au lot privatif considéré ;
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 8° de 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 des copropriétaires (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes particulières qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée générale des copropriétaires ;

- 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale des copropriétaires, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association partielle ;
- 11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale des copropriétaires et, notamment, par un site Internet ;
- 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par Arrêté Royal ;
- 13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires pour toute convention entre l'association partielle et le syndic particulier, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association partielle et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic particulier ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic particulier, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1, alinéa 1' de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des entités privatives des autres copropriétaires ;
- 17° de tenir les comptes de l'association partielle de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal ;
- 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes particulières de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'assemblée générale des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter ces budgets.

**DE PAR LES PRESENTS STATUTS :**

**1° d'une mission de police intérieure :**

Le syndic particulier doit ainsi assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité.

Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2° ***d'une mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes particulières de l'immeuble :***

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Veiller au bon entretien des parties communes particulières de l'immeuble : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs ; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Assurer le fonctionnement de tous les services généraux ;
- Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic particulier ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic particulier, aux frais et risques du copropriétaire ou occupant intéressé ;
- Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc... ;
- Instruire les contestations relatives aux parties communes particulières survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée générale des copropriétaires qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
- Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit à la section "Assurances" ;
- Assurer le paiement des dépenses communes particulières et le recouvrement des recettes communes particulières ;
- Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes particulières leur incombant ainsi que le paiement des frais de consommation privatifs leur incombant, en ce qui concerne particulièrement les consommations d'eau et de gaz (comme précisé ci-dessus) ;
- Porter à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée partielle des copropriétaires susceptibles de les intéresser ;
- Coordonner, gérer les plannings et surveiller les déménagements et emménagements, assurer éventuellement l'établissement à cette occasion d'un procès-verbal d'état des lieux avant et après opérations de déménagements et emménagements.

Le tout, éventuellement, sous le contrôle et la surveillance du conseil de copropriété.

3° de représenter l'association partielle à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic particulier devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les parties communes particulières de l'immeuble, de la modification de la répartition des charges communes particulières, de la cession d'une partie commune particulière, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune particulière, etc..., le tout sans préjudice des pouvoirs que la comparante s'est réservés aux termes du présent acte.

27.2. L'assemblée générale des copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic particulier, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

27.3. Le syndic particulier ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale des copropriétaires sur ce point.

**Article 28 - Responsabilité du syndic particulier**

- Le syndic particulier est seul responsable de sa gestion.
- Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

**Article 29 - Pouvoirs de représentation du syndic particulier**

- Le syndic particulier sera, dès le jour où l'association partielle aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'une entité privative au moins, chargé de représenter l'association partielle, tant en justice que dans la gestion des affaires communes, pour tout ce qui concerne les seules parties communes particulières de l'immeuble. S'agissant de la gestion des parties communes particulières, le syndic particulier représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires et ce, comme mandataire unique.
- Ainsi, le syndic particulier instruit les contestations relatives aux parties communes particulières, vis à vis des tiers et des administrations publiques.
- Il fait rapport à l'assemblée générale des copropriétaires, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.
- En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires et d'administration provisoire.

**SOUS-SECTION 3 - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU LOT – NOYAU J**

**Article 30 - Pouvoir de l'assemblée générale des copropriétaires**

- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de celle-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.
- L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe de l'association partielle qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration de l'immeuble, à l'exception de ceux qui sont attribués à l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires du site en vertu de l'acte de base général ainsi que de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque copropriétaire, ou encore au syndic particulier.

**Article 31 - Composition de l'assemblée générale des copropriétaires**

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

- Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par les articles ci-dessous.
- L'assemblée générale des copropriétaires oblige par ses délibérations tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.
- L'assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue son Président en son sein pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans. Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également choisis par l'assemblée générale en son sein.  
En cas d'empêchement ou d'absence du Président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.  
Le syndic particulier ne pourra ni être Président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du Président.  
La nomination du Président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première assemblée générale des copropriétaires.

#### **Article 32 - Assemblée générale ordinaire des copropriétaires**

- L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans la deuxième quinzaine du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.
- Sauf décision contraire de la part du syndic particulier, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année.

#### **Article 33 - Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires**

- En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée générale des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic particulier aussi souvent qu'il est nécessaire.
- Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes particulières propres à l'immeuble. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic particulier qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.
- En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires, lorsque le syndic particulier néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

#### **Article 34 - Convocations aux assemblées générales des copropriétaires**

- Sauf cas d'urgence, les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge, signée par ce dernier.
- Toutefois, le syndic particulier pourra sous sa responsabilité convenir avec les copropriétaires individuellement de tout autre mode de convocation. Dans ce cas, chaque copropriétaire devra explicitement, individuellement et par écrit accepter de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.
- Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des propriétaires et copropriétaires.
- La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.
- Faute d'avoir fait connaître au syndic particulier par lettre recommandée tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

- Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de quinze jours calendrier au moins.
- Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes particulières.
- En outre la date et le lieu de l'assemblée générale des copropriétaires feront l'objet d'un affichage dans l'immeuble.
- La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
- Le commissaire aux comptes devra être convoqué aux assemblées et y aura une voix consultative quand l'assemblée générale des copropriétaires prend des décisions dans des matières fiscales ou comptables.

#### **Article 35 - Ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires**

- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.
- Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.
- Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf le cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne.
- A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires et/ou le conseil de copropriété éventuel peuvent notifier au syndic particulier les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires. Ces points sont pris en compte par le syndic particulier, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic particulier, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée générale des copropriétaires, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires suivante.

#### **Article 36 - Représentation aux assemblées générales des copropriétaires**

- L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'entités privatives faisant partie de l'immeuble.
- Si le syndic particulier et/ou le commissaire aux comptes n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.
- Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale des copropriétaires ou non. Il s'agit d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.
- Chaque copropriétaire peut 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 et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.
- Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.
- Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose

lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des entités privées faisant partie de l'immeuble.

- Le syndic particulier ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale des copropriétaires, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
- Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.
- En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision portant sur une entité privée, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou lorsque la propriété d'une entité privée est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou encore pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic particulier l'identité de leur mandataire.
- Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

#### **Article 37 - Liste de présence**

- Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale des copropriétaires, liste de présence qui sera certifiée par le Président de l'assemblée générale des copropriétaires, et le cas échéant par les membres du conseil de copropriété de l'immeuble et qui indiquera le nombre des quotités dans les parties communes particulières possédées par les signataires dans l'immeuble.

#### **Article 38 - Majorités**

- Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

#### **1. Majorités spéciales - Unanimité.**

Ainsi, et sans que ces énumérations soient limitatives, l'assemblée générale partielle des copropriétaires décide :

- ***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 particulières ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes particulières, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic particulier ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- d) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, ainsi que de toute autre mission ou délégation à lui conférer dans les conditions légales ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privées d'entités privées qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association partielle.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les propriétaires et copropriétaires.

- ***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 communes de copropriété ;
- b) de la modification de la destination du complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci, étant entendu que par application des dispositions de l'acte de base général cette matière relève de la compétence de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires du site et que la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du présent lot privatif, pourra dès lors être validée ou invalidée par ladite assemblée ;
- c) de la reconstruction du complexe immobilier 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 parties communes particulières ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs particuliers.

- **à l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires :**

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes particulières de l'immeuble ;
- b) sur la décision de dissoudre l'association partielle des copropriétaires, étant entendu que cette matière relève de la compétence de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires du site et que la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du présent lot privatif pourra dès lors être validée ou invalidée par ladite assemblée.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale plénière, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes particulières de l'immeuble dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles au sein de l'immeuble à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

## 2. **Considérations pratiques**

- Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.
- Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de l'immeuble.
- Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment du vote.
- Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.
- Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

## 3. **Vote par écrit**

- Les membres de l'association partielle peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic particulier en dresse le procès-verbal.

### **Article 39 - Délibérations**

- Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de cent millièmes dans les parties communes particulières de l'immeuble.
- Nul ne peut néanmoins 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 vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.
- Le syndic particulier ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.
- Aucune personne mandatée ou employée par l'association partielle des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

#### **Article 40 - Quorum de présence**

- L'assemblée générale des copropriétaires ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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 particulières de l'immeuble.
- Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes particulières de l'immeuble.
- Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes particulières de l'immeuble dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

#### **Article 41 – Procès-verbaux**

- Le syndic particulier rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
- A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
- Le syndic particulier consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577- 10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.
- Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic particulier par écrit.
- Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association partielle des copropriétaires.

### **SOUS-SECTION 4 – CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **Article 42 - Nomination**

- L'assemblée générale, conformément aux dispositions légales, pourra décider de créer un conseil de copropriété, comprenant au moins trois membres, qui devront obligatoirement être des copropriétaires.
- Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.
- Il sera présidé par le Président en exercice de l'assemblée générale des copropriétaires.

- Le syndic particulier et le commissaire aux comptes y assistent avec voix consultative.
- L'assemblée générale partielle des copropriétaires sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au conseil particulier de copropriété dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

#### **Article 43 - Pouvoirs**

- Le conseil particulier de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.
- Le conseil particulier de copropriété, s'il est mis en place, aura pour compétence :
  - de veiller à la bonne exécution par le syndic particulier de ses missions ;
  - de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété particulière par le syndic particulier. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil particulier de copropriété;
  - d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale partielle à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale partielle et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale partielle octroyant celles-ci.
- Le conseil particulier de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général de l'immeuble, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour. Le conseil particulier de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'assemblée générale partielle des copropriétaires des parties communes particulières.

#### **Article 44- Délibérations**

- Le conseil particulier de copropriété délibérera valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents.
- Comme indiqué ci-avant le syndic particulier ainsi que le commissaire aux comptes y assistent également avec voix consultative.
- Les décisions du conseil particulier de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.
- Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association partielle des copropriétaires.
- Lors de chaque assemblée générale partielle, le conseil particulier de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **SOUS-SECTION 5 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Article 45 - Nomination - Mission**

- L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à choisir parmi ses membres ou en dehors, le cas échéant parmi les réviseurs membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic particulier, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
- Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires.
- Si ce commissaire aux comptes n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

- Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association partielle des copropriétaires.

## **SECTION VII – ACTIONS EN JUSTICE**

### **Article 46 - Actions en justice par l'association partielle**

- L'association partielle des copropriétaires a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant pour tout ce qui concerne les parties communes particulières de l'immeuble.
- Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association partielle des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes particulières, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.
- Le syndic particulier est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes particulières propres à l'immeuble, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale des copropriétaires dans les plus brefs délais.
- Le syndic particulier informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association partielle des copropriétaires.

### **Article 47 - Actions en justice par un copropriétaire**

- Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son entité privative après en avoir informé le syndic particulier qui à son tour en informera les autres copropriétaires.
- Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale des copropriétaires.
- Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale des copropriétaires a eu lieu.
- 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 partielle des copropriétaires, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes particulières. 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 particulières, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires s'y oppose sans juste motif.
- Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale des copropriétaires 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 partielle et prenne à sa place la décision requise.
- Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :
  - le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association partielle des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire concerné est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association partielle des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire ;
  - le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association partielle des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute

participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association partielle des copropriétaires.

- Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

#### **Article 48 - Actions en justice par un occupant**

- 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 partielle peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale partielle 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 doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.
- Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### **Article 49 - Opposabilité - Information**

- Toutes décisions de l'assemblée générale partielle peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur une entité privative dans l'immeuble.
- Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur une entité privative dans l'immeuble et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :
  - 1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale partielle ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association partielle et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
  - 2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic particulier, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale des copropriétaires.
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic particulier des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son entité privative.

#### **Article 50 - Conciliation obligatoire préalable en cas de litige**

- Le syndic particulier est obligatoirement la première instance de conciliation à qui doit être soumis un litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes particulières.
- La partie la plus diligente lui expose succinctement, par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le syndic particulier donne son avis dans le plus court délai possible.
- Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le conseil de copropriété, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

### **SECTION VIII — DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 51 - Renvoi au Code civil**

- Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

##### Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'une entité privative aura été cédée par la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Le Conservateur des Hypothèques est pour autant que de besoin dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

#### **FRAIS**

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et de l'acte de base principal est fixée forfaitairement à zéro virgule zéro cinquante-deux euros pour un/millionième dans les parties communes générales afférentes à l'entité privative acquise.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège social ci-dessus indiqué.

#### **CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire instrumentant certifie avoir vérifié les statuts de la comparante ainsi que les pouvoirs de représentation de ses représentants.

Le notaire instrumentant atteste l'identité des personnes physiques intervenant au présent acte, telle qu'indiquée en tête des présentes, et ce au vu des pièces officielles prévues par la loi (carte d'identité/extrait registre national) conformément aux dispositions de l'article 11 de la Loi organique sur le Notariat

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie, au vu des documents préindiqués, l'exactitude de la dénomination, la forme juridique, la date de constitution et le siège desdites sociétés.

#### **DESTINATION DES LIEUX**

Les diverses entités privatives, telles que décrites ci-dessus, sont destinées uniquement à usage d'emplacement de parking et cavette.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

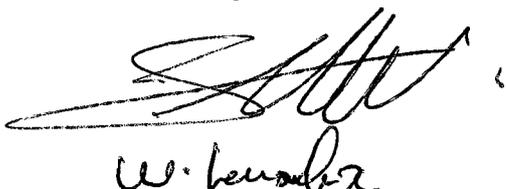
#### **PROJET**

La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, le quatre décembre deux mille douze et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

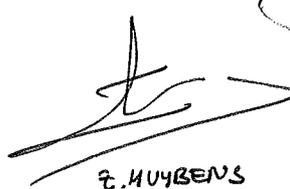
#### **DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

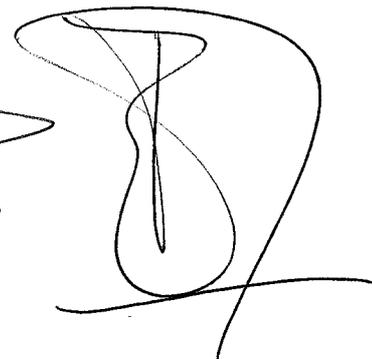
Et après lecture intégrale et commentée, la comparante, représentée comme précisé ci-dessus, a signé avec nous, notaire.



W. Lemaire



F. MUYBENS



2012/425/4219/14

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR)

Enregistré à Namur Le

Le ..... *14* ..... *Etienne Louis mille Louis*  
Volume *1.11*; Folio *01*; case *06* ..... Rôle(s) ..... renvoi (s) .....

Reçu la somme de ..... *vingt-cinq euros* (25,00)

Signature - Etienne Nourard



ASSOCIATION  
MOMENTANEE

MPA - AAO



AVENUE MAURICE I  
1050 BRUXELLES

tel +32 2 647 98 93  
fax +32 2 647 99 93

TVA BE.0894.005.745  
DELTA LLOYD 132-5165569-69

Namur, le 4 décembre 2012.

Cher Monsieur,

**Concerne : PORT DU BON DIEU – Sous-copropriété - Parking**

Le présent tableau a été réalisé en tenant compte de la loi du 2 juin 2010 modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement de la copropriété.

Ce calcul a été effectué tenant compte des surfaces de la sous-copropriété.

Des pondérations sont appliquées à l'ensemble des surfaces définies en fonction de la nature des lots (cuvette, emplacement moto, emplacement voiture, box fermé).

Les quotités ainsi obtenues serviront de base en matière de part de copropriété mais aussi, vu le caractère particulier du projet Port du Bon Dieu, pour le calcul relatif à la répartition des charges et entretiens des parties communes générales et des parties communes particulières.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'association MPA-AAO,

Jean MATHIEU  
Architecte

**TABLEAU POUR LE CALCUL DES QUOTITES - SOUS-COPROPRIETE PARKING - VARIANTE 1**

SOUS-COPROPRIETE PARKING VARIANTE 1	NOMBRE	QUOTITES	QUOTITES TOTALES
Emplacement	147,00	495,00	72.765,00
Cavette	132,00	175,50	23.166,00
Box	2,00	927,50	1.855,00
Motos	9,00	246,00	2.214,00

<b>TOTAL</b>	<b>100.000,00</b>
--------------	-------------------




**TABLEAU POUR LE CALCUL DES QUOTITES - SOUS-COPROPRIETE PARKING - VARIANTE 2**

SOUS-COPROPRIETE PARKING VARIANTE 2	NOMBRE	QUOTITES	QUOTITES TOTALES
Emplacement	154,00	470,50	72.457,00
Cavette	139,00	167,00	23.213,00
Box	2,00	883,50	1.767,00
Motos	11,00	233,00	2.563,00

**TOTAL** **100.000,00**

Enregistré à Namur, premier bureau,  
 Le 10/09/2019  
 Vol. 2019, Fol. 78, Case 25  
 ..... Rôles 2019 Renvois)  
 Reçu la somme de vingt-cinq euros

L'inspecteur principal a.i.

**Etienne NOULARD**

*Demathen*

*re*