

ACTE DE DIVISION

L'AN DEUX MILLE HUIT

Le onze décembre

Devant Nous, Maître Christophe MICHAUX, notaire à la résidence de Namur

ONT COMPARU :

1. Monsieur **BRICHARD** Jean Luc Jules, né à Namur, le huit juillet mil neuf cent quarante-neuf (N.N. 490708 097-62), divorcé, domicilié à 5020 Flawinne (Namur), rue Marcel Héron, 39.

2. Madame **MARTIN** Véronique Marie Jeanne Ghislaine, née à Namur, le vingt-deux février mil neuf cent soixante et un (N.N. 610222 010-43), divorcée, domiciliée à 5020 Flawinne (Namur), rue Marcel Héron, 39.

Lesquels préalablement à l'acte de division, objet des présentes, nous exposent qu'ils sont propriétaires des biens suivants :

**Ville de Namur (huitième division) –
section de Temploux (article 03579)**

Bâtiments de ferme avec cours, hangars, dépendances diverses et jardin formant un ensemble sis à l'angle de la rue de Rhisnes et de la Chaussée de Nivelles, où l'immeuble porte la numéro 346 cadastré d'après titres section C, numéro 156 D pour une contenance de vingt-quatre ares quatre-vingt cinq centiares et 163 F pour une contenance de trente-neuf ares et suivant matrice cadastrale du treize avril deux mille sept section C numéro 156 E pour une contenance totale de soixante-trois ares et quatre-vingt-cinq centiares.

Origine de propriété.

Les biens prédécrits appartiennent à Monsieur BRICHARD et à Madame MARTIN pour les avoir acquis indivisément, chacun à concurrence de moitié, de Monsieur Pol Marie Joseph Ghislain BODSON, à Namur/Temploux, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné et le notaire associé Thibault Denotte, à Namur, le dix-huit décembre deux mille sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le vingt et un décembre suivant, dépôt 45-T-21.12.2007-18071.

Les biens prédécrits appartenaient en propre à Monsieur Pol BODSON, savoir - partie pour les avoir acquis, en état de célibat, de l'A.S.B.L. ASSOCIATION SAINT-JEAN DE DIEU, à Namur en vertu d'un acte reçu par le

*première
feuille*



[Handwritten signatures]

*645
477.43
46.75 3pt.*

TI M
D. dépt. - 5 JAN, 2009
Pers: 3
Nature Acté bon + repl. cop. + serv.
1 D. acte 11.12.08
Pages 24 (21 + 3)

[Handwritten signature]

notaire Henri Logé, à Namur, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit à Namur, le trente mars suivant, volume 6934 numéro 25;

- partie pour les avoir recueillis dans la succession de son père, Monsieur Octave BODSON, décédé le trois novembre mil neuf cent soixante-huit et plus spécialement pour en avoir repris les droits de ses co-indivisaires aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Watillon, à Namur, le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit à Namur le vingt juillet suivant, volume 9956, numéro 2, le dit acte intervenu entre lui et 1) Madame Henriette Barbe Ghislaine DELVAUX, veuve de Monsieur Octave BODSON, à Namur/Temploux 2) Monsieur Jacques Jérôme Gérard Ghislain BODSON, à Ohey, 3) Monsieur Jean-Louis Ghislain BODSON, à Namur/Temploux, 4) Madame Marie Madeleine Céline Charlotte Ghislaine BODSON, à Assesse et Madame Françoise Joséphine Marie Ghislaine BODSON, à Gauting (Bavière/Allemagne).

Monsieur et Madame Octave BODSON-DELVAUX en étaient propriétaires pour les avoir acquis de l'A.S.B.L. ASSOCIATION SAINT-JEAN DE DIEU, à Namur, aux termes d'un acte reçu par le notaire Henri Logé, à Namur, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit à Namur, le trente du même mois, volume 6934, numéro 26.

Désirant vendre les biens prédécrits en plusieurs lots, les comparants ont introduit, auprès des autorités compétentes, une demande de permis d'urbanisme en vue de la rénovation des bâtiments de ferme existants et de leur transformation en quatorze appartements répartis en cinq unités séparées.

En sa séance du dix-sept juin deux mille huit, le Collège Communal de la Ville de Namur a octroyé aux comparants un permis unique pour la transformation d'une ferme en logements et installations diverses.

Ce permis a été accordé pour un terme expirant le deux avril deux mille vingt-huit 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.

Dans le même but, les comparants ont également introduit une demande de permis de lotir concernant le terrain situé à front de la rue de Rhisnes.

Plans

Toujours dans le but de réaliser séparément les cinq unités ainsi que le terrain, objet du permis de lotir, les comparants ont confié l'établissement des différents plans à l'architecte Catherine Hereng, à Omal, ainsi qu'au géomètre-expert immobilier, Régis Buchet, à Lesve.

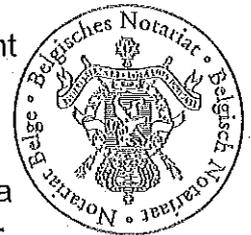
Les plans et les constructions sont et seront donc exécutés conformément aux permis dont question ci-avant.

Statut immobilier

L'ensemble des biens ci-avant décrits est subdivisé en deux zones.

1. La zone A :

Cette zone comprend le terrain sis à front de la rue de Rhisnes, cadastré section C numéro 156/E partie, d'une contenance d'après mesurage de



trente-quatre ares quatre-vingt-deux centiares, joignant en outre Pol Bodson, les consorts Bar et la zone B, lequel fait l'objet d'une demande de permis de lotir prévoyant la création de six à huit lots destinés à la construction de maisons d'habitation.

Cette zone bénéficiera d'une servitude de passage sur une partie de la cour commune dépendant de la zone B, telle que celle-ci sera définie ci-après.

Plan. Telle au surplus que cette zone figure sous teinte verte et sous désignation du lot F au plan de mesurage et de division dressé le sept mai deux mille huit par la SPRL Buchet G.E.I., représentée par son gérant, Monsieur Régis Buchet, géomètre-expert immobilier à Lesve/Profondeville, et dont un exemplaire demeurera ci-annexé après avoir été paraphé "ne varietur" par les comparants et le notaire soussigné.

2. La zone B :

Cette zone comprend le surplus de la propriété prédécrite, cadastré section C numéro 156/E partie, d'une contenance d'après mesurage de vingt-cinq ares cinquante-deux centiares, joignant la rue de Rhisnes, la chaussée de Nivelles, les consorts Bar et la zone A.

Elle comporte cinq (5) lots distincts outre la cour commune avec ses vingt et un (21) emplacements de parking.

Le lot numéro 1 :

Il comprend la pleine et entière propriété du bâtiment A, sur et avec terrain d'une contenance mesurée de quatre ares cinquante-six centiares, joignant la rue de Rhisnes, la chaussée de Nivelles, le lot B et la cour commune.

Il figure sous teinte jaune et sous désignation du lot A au plan de mesurage dont question ci-avant.

Le lot numéro 2 :

Il comprend la pleine et entière propriété du bâtiment B, sur et avec terrain d'une contenance mesurée de deux ares soixante-neuf centiares, joignant la rue de Rhisnes, les lots A et C et la cour commune.

Il figure sous teinte rose et sous désignation du lot B au plan de mesurage dont question ci-avant.

Le lot numéro 3 :

Il comprend la pleine et entière propriété du bâtiment C sur et avec terrain d'une contenance mesurée de deux ares nonante-deux centiares, joignant la rue de Rhisnes, le lot B et la cour commune.

Il figure sous teinte grise et sous désignation du lot C au plan de mesurage dont question ci-avant.

Le lot numéro 4 :

Il comprend la pleine et entière propriété du bâtiment D, sur et avec terrain d'une contenance mesurée d'un are septante-trois centiares, joignant la rue de Rhisnes, la cour commune et la zone A ci-avant décrite.

Il figure sous teinte bleue et sous désignation du lot D au plan de mesurage dont question ci-avant.

*Deuxième
Lieu: Clé*



8

1

2

2
[Signature]

Le lot numéro 5 :

Il comprend la pleine et entière propriété du bâtiment E, sur et avec terrain d'une contenance mesurée deux ares quatre-vingt-neuf centiares, joignant la cour commune, la zone A ci-avant décrite. et les consorts Bar.

Il figure sous teinte mauve et sous désignation du lot E au plan de mesurage dont question ci-avant.

La cour commune :

Elle comprend la cour elle-même et ses vingt et un (21) emplacements de parking, d'une contenance totale d'après mesurage de dix ares septante-trois centiares.

Elle figure en hachuré bleu sous désignation de "zone commune" et en quadrillé noir sous désignation de "servitude" au plan prérappelé.

La **zone A** peut faire l'objet d'aliénation sous le régime de la propriété divise et distincte, compte tenu des servitudes dont il est question ci-après.

L'acte de base ou de dépôt du permis de lotir concernant cette zone fera l'objet d'un acte séparé, aux frais et sous la responsabilité de son propriétaire.

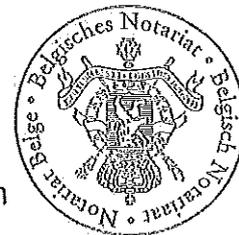
La **zone B** est destinée à être mise sous statut immobilier et pour partie sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

En vue d'organiser juridiquement les relations qui existeront entre les différents titulaires de droits de propriété ou de jouissance sur chacun des six lots à rénover dans le cadre du permis d'urbanisme précité, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer cet ensemble immobilier formant la zone B sous statut immobilier et, au moins pour partie concernant la cour, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt formant l'article 577bis du Code Civil.

Ce statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont la cour commune sera gérée et administrée et de fixer la part contributive de chacun des six lots dans les dépenses communes.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, quelle que soit l'époque à laquelle ils acquièrent cette qualité, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime de ces mêmes copropriétaires; l'opposabilité de ces textes à l'égard de tous sera réalisée par la transcription à la conservation des hypothèques compétente.

Il résulte de cette division juridique de la propriété que celle-ci comprendra des parties privatives qui seront la propriété exclusive des propriétaires de chaque lot (terrain et bâtiment susconstruits) et d'autre part des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires; ces parties **communes générales** seront divisées en mille/millièmes indivises et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.



Copropriété et indivision forcée

Par l'effet de cette manifestation de volonté, il est créé des lots privatifs formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et d'indivision forcée.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire, ou constitution de droit réel grevant un lot, emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative, mais aussi de la quotité indivise des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires de lots seront tenus, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit ou successeurs à tous titres, de se conformer et de respecter en tous points les présents statuts, ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, de même que les baux et autres concessions de jouissance devront mentionner expressément que le nouvel intéressé a connaissance des statuts de l'immeuble et de leurs annexes, et qu'il s'engage à les respecter en tous points.

La division juridique du bien ne peut nuire à son unité architecturale et, pour ce motif, tout et chacun des lots le composant sont érigés en fonds servants et fonds dominants, et réciproquement, pour tout ce qui concerne :

- les canalisations de toutes espèces (eaux, gaz éventuellement, électricité, égouts, chauffage urbain éventuellement, gaines de ventilation, système de climatisation, téléphone, télédistribution, télex, tout ce qui précède étant purement énonciatif).

- les jours et vues.

- les écoulements d'eaux pluviales.

De manière plus générale, lors de toute aliénation, qu'il s'agisse d'une aliénation en propriété divise ou en copropriété et indivision forcée, la notion de "destination du père de famille", telle qu'elle est établie par le Code Civil dans ses articles 693 et suivants, sera d'application.

En contrepartie de ce qui précède, les bénéficiaires de l'usage de ces servitudes seront tenus de participer aux charges découlant des droits concédés, dans les proportions fixées par le statut immobilier dont le présent document est un des éléments, soit, faute de pareille détermination, suivant les règles de l'équité; les bénéficiaires ne pourront, en aucun cas, s'exonérer des charges en renonçant au bénéfice des servitudes ou de l'une d'entre elles.

En particulier, chaque lot bénéficiera des servitudes de jours et vues en fonction des plans d'architecture et des constructions qui seront réalisées, cette situation de fait, entraînant des conséquences de droit.

Statut réel

- **Parties privatives** : Elles sont composées des cinq (5) lots indépendants, ci-avant décrits, numérotés de 1 à 5, lesquels pourront chacun, à l'except-

Troisième
feuille



tion du lot numéro 4, faire l'objet d'un acte de base spécial sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire respectif et ce, dans le strict respect de toutes les dispositions contenues dans le permis d'urbanisme ci-avant relaté et de celles reprises au présent acte de division.

Chaque acquéreur sera en outre tenu de signer conjointement la notification visée à l'article 60 du Décret relatif au Permis d'Environnement, en confirmant par écrit avoir pris connaissance du permis en ce qu'il tient lieu de permis d'environnement, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans ledit permis.

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle et au logement.

- **Parties communes** : Elles sont composées de la cour avec son aire de circulation à l'usage de tous les copropriétaires, laquelle devra en tout temps être libre de tout obstacle et de vingt et un (21) emplacements de parking, numérotés de 1 à 21 à l'usage de certains d'entre eux.

Elles comprennent, non limitativement, le terrain, les clôtures et murs destinés à fixer les limites, l'égouttage, les équipements, conduites et tuyauteries communes concernant l'alimentation en eau, gaz, électricité, ... jusqu'à l'entrée de chaque lot, le revêtement de la cour, les plantations, le portique, le tank à gaz de dix mille litres avec ses accessoires, l'installation d'épuration.

Répartition des millièmes

Il est attribué :

- *au lot numéro 1* : deux cent quatre-vingt-six millièmes en ce compris un millième pour chacun des six emplacements de parking rattachés à cette unité.
- *au lot numéro 2* : deux cent quatorze millièmes en ce compris un millième pour chacun des cinq emplacements de parking rattachés à cette unité.
- *au lot numéro 3* : cent quarante-trois millièmes en ce compris un millième pour chacun des trois emplacements de parking rattachés à cette unité.
- *au lot numéro 4* : septante et un millièmes en ce compris un millième pour l'emplacement de parking rattaché à cette unité.
- *au lot numéro 5* : deux cent quatre-vingt-six millièmes en ce compris un millième pour chacun des six emplacements de parking rattachés à cette unité.

Constitution de servitudes

I. La cour, partie commune de la zone B, est grevée d'une servitude de passage au sens le plus étendu pour tous piétons et véhicules au profit de la zone A.

La servitude ici constituée consiste en une servitude "générale d'accès" destinée à permettre au fonds dominant "la zone A" l'accès à la rue de Rhisnes.

L'assiette de cette servitude est délimitée en quadrillé noir au plan de mesurage ci-annexé.

On entend par usagers de cette servitude, toute personne ou tout véhicule ayant le droit d'accéder à la zone A par tout mode de locomotion admissible sur la voie de desserte du lotissement à créer.

Sa durée est illimitée.



Tous les frais d'entretien ou de réparations qui seraient rendus nécessaires seront supportés dans la mesure où ils concernent l'assiette de la servitude de passage ainsi définie, à concurrence de moitié par les propriétaires de chaque zone.

II. Le droit d'accès dont question ci-avant comprend en outre le droit à l'établissement et au maintien, dans l'assiette constituant l'accès mais également sur le surplus de la cour commune faisant partie de la zone B, de toutes conduites, câbles ou canalisations devant permettre au fonds dominant "zone A" son alimentation ou sa desserte en toutes matières ou produits distribués ou recueillis actuellement, ou susceptibles de l'être à l'avenir, par des sociétés ou organismes privés ou publics, concessionnaires ou non, tels notamment et non limitativement, l'alimentation en eau, gaz, électricité, mazout, téléphone, télédistribution, égouttage.

Tous travaux relatifs à la surveillance, l'entretien et la réparation de ces ouvrages ainsi que les frais éventuels de remise en état du revêtement de la cour seront supportés par les propriétaires de la zone A dans la mesure où ils concernent exclusivement cette zone et à concurrence de moitié par les propriétaires de chaque zone dans la mesure où ils concernent les deux zones.

Les comparants pourront être amenés à négocier avec les administrations, régies ou autres sociétés compétentes des conventions particulières concernant l'installation des conduites d'eau, de gaz, d'électricité, pour lesquels des locaux sont prévus

ces conventions pourraient entraîner l'établissement d'une construction autre que celle actuellement prévue et qui pourrait devoir rester appartenir aux administrations, régies ou autres sociétés compétentes, ou qui pourrait, au contraire, être et rester partie intégrante du patrimoine de la copropriété générale; par voie de conséquence, les comparants se réservent :

1° le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point.

2° le droit de reconnaître aux locaux intéressés, soit dans leur forme actuelle, soit dans une forme différente, en fonction des exigences desdites administrations, régies ou autres sociétés, 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 auxdites constructions, aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante. Pour autant que de besoin, réserve du droit d'accession, sur ce point, est faite, dans le chef des comparants.

3° le droit de conclure tout bail emphytéotique, en se qualifiant de mandataire de tous les copropriétaires du complexe : le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat express permettant, si nécessaire, l'application des règles de la "procuracion authentique".

Quatrième
feuille



43

Charges communes.

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent.

Sont considérés comme charges communes générales :

- 1° les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- 2° les frais d'administration de la copropriété;
- 3° les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- 4° les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- 5° l'entretien de tous les aménagements de la copropriété, des accès;
- 6° les indemnités dues par la copropriété;
- 7° les frais de reconstruction.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, pour chaque copropriété, à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, borates à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien des biens.

Déclarations finales

Parties privatives – Principes.

D'une manière générale, les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux parties communes, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Modifications aux parties communes

A l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de tous les copropriétaires.

Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la zone B, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que de l'accord de tous les copropriétaires.

Destination des locaux privés

Il est formellement interdit d'affecter ou de laisser affecter, tant les parties communes que privatives à : aucun établissement dangereux ou insalubre, aucun établissement industriel, aucun établissement qui, par bruits, odeurs, émanations ou autrement, pourrait être de nature à incommoder, soit les occupants,



soit les voisins, l'énumération des interdictions ci-dessus étant exemplative et non limitative.

Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront apposer, sur leur bien privé, ni enseigne, ni réclame, ni autres objets.

Usage normal

a) Les parties communes et les accès devront, en tout temps, être maintenus libres. Il ne pourra y être déposé aucun objet.

b) Conformément à l'arrêté royal du vingt-deux juillet mil neuf cent vingt-cinq, est formellement interdite la détention de toute matière inflammable, explosible ou dangereuse, en quelque quantité que ce soit.

c) Les usagers seront seuls responsables de tous dommages ou dégradations généralement quelconques pouvant résulter de leur fait, de celui de leurs préposés ou de tous tiers.

Occupation en général

Les copropriétaires ou les locataires devront toujours occuper leur lot privatif bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, compte tenu de la destination des parties privatives.

Le syndic aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Namur à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure.

Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque.

Associations des copropriétaires

Généralités.

Dénomination, siège.

L'association des copropriétaires est dénommée: "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de la Ferme de la Closerie".

Elle a son siège à l'adresse suivante : Namur/Flawinne, rue Marcel Héron, 39.

Personnalité juridique, composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique à compter du jour de la transcription des présentes.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

imprimé et
sur une feuille



57

Objet social.

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

Patrimoine.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

Elle pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui seraient nécessaires à l'entretien et à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc... à l'exclusion de tous éléments décoratifs.

Actions en justice.

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, lequel à son tour en informe les autres copropriétaires.

Solidarité.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, paragraphes 3 et 4 du Code civil.

Dissolution.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Son siège social est situé à Namur/Flawinne, rue Marcel Héron, 39.

Liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs et détermine le mode de liquidation.



Les articles 183 à 195 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

Organes de l'association des copropriétaires.

A - l'assemblée générale des copropriétaires :

Pouvoirs de l'assemblée.

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

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, pour décider souverainement des intérêts communs.

Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quelque soit le nombre de quotités indivises possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur une entité privative ou si celle-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Si le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais n'y assistera qu'avec voix consultative et non délibérative.

Représentation, procurations.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en plus des siennes propres.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Si une entité privative appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable, ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

2010-10-6 7


Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux. Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Assemblée générale ordinaire ou annuelle.

L'assemblée générale annuelle se tient chaque année, le premier samedi du mois de juin à l'endroit indiqué dans la convocation ou, à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Convocations.

Le syndic convoque l'assemblée générale :

- aux dates fixées par le présent règlement;
- ou à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- ou encore, à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/tiers des quotes-parts de copropriété, demande adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire s'il s'agit de l'assemblée annuelle ou par lettre recommandée en cas d'assemblée générale extraordinaire ou de report de l'assemblée générale annuelle.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Ce délai sera ramené à huit jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

Ordre du jour.

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

Néanmoins, chacun des copropriétaires conserve le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Les points soulevés sous le titre "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Présidence, bureau, feuille de présence.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires présents.

Le bureau désigne éventuellement un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Il est tenu une liste de présences qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale ou par leur mandataire; cette liste de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Constitution de l'assemblée, délibérations, majorités.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

17
A

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de l'immeuble, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Majorités spéciales, unanimité.

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

- 1° à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

- 2° à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix, de la reconstruction de l'immeuble, ou de la remise en état de la partie endommagée, en cas de destruction partielle.

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

a) sur toute modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

b) sur la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

c) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.

d) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

f) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Procès-verbaux.

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

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Il est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

Actions en justice.

a) Par un copropriétaire :

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

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

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision dont question à l'article 32 ci-après.

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

Opposabilité des décisions et règlements.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur les biens en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et 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 règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale 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 des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et 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, 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.

B -- Syndic :

Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée générale.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, le président de l'assemblée remplit ses fonctions jusqu'au moment où soit un nouveau syndic sera nommé, soit le syndic aura repris ses fonctions. Dans ce cas, le président a les pouvoirs du syndic provisoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais il est renouvelable.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Le cas échéant, l'extrait indiquera également les coordonnées du président de l'assemblée générale.

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

Révocation, syndic provisoire.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Mandat, Responsabilité, délégation.

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente, et est chargé d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises

par l'assemblée générale, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc...

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

Rôle, pouvoirs.

a) Généralités :

D'une manière générale, le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous appareillages communs. Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il surveille le service de nettoyage, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

b) Missions particulières :

Plus particulièrement, le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété.

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions.

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire.

- l'engagement et le licenciement des personnel ou firme d'entretien.

- la garde des archives intéressant la copropriété.

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escalier, et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- de tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot.
- de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les copropriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve.
- souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter ou faire exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de la copropriété en général; à cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires. Il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe premier, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

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, la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques et notamment à ceux actant les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale (par exemple : modification des quotes-parts de copropriété, modification de la répartition des charges communes, cession d'une partie commune, constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc...). Le syndic devra cependant justifier ses pouvoirs à l'égard du notaire instrumentant. A cette fin, il fournira un extrait de l'acte portant sa désignation ou nomination, ainsi qu'un extrait de la décision lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique et contenant précision de l'objet dudit acte.

Ces extraits seront certifiés conformes par le président de l'assemblée générale. Le syndic ne devra pas justifier ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques.

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants d'entités privatives ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, d'en aviser par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions

urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de la copropriété. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le copropriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers, avec des administrations ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée générale, et, en cas d'urgence, de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Rémunération.

Une rémunération annuelle, fixe ou variable, peut être octroyée par l'assemblée générale au syndic, lors de sa nomination.

Celle-ci constitue alors une charge commune générale.

Démission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis à l'assemblée générale.

Présentation des comptes.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu. Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques et de la manière fixée par l'assemblée générale.

Les comparants, dûment informés par le notaire instrumentant, reconnaissent avoir une parfaite connaissance de la législation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, de même que des lois et réglementations de toute nature s'appliquant à un immeuble placé sous le régime de la copropriété.

Ils déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité relativement à l'application de ces lois et réglementations.

Pour autant que de besoin, Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Le notaire instrumentant certifie exacts au vu des pièces officielles et notamment du registre national, les états civils des comparants.

DONT ACTE

Fait et passé à Namur, en l'étude, le jour dit.

Après avoir reçu lecture du présent acte et des mentions prévues dans l'article 12 alinéa 1 et 2 de la nouvelle loi sur le statut professionnel relative au

10


Notariat, et après avoir reçu le commentaire de cet acte, les comparants, agissant comme il est dit, signent avec Nous, Notaire.



DROIT D'ECRITURE : cinquante euros (50 €)
Enregistré à Namur 1
Le quinze décembre deux mille huit
Vol. 1040 Folio 60 Case 8
N° : 2008/425/ 3568 IN
dix Rôle(s) sans Renvoi(s)
Reçu la somme de : vingt-cinq euros (25€)
L'inspecteur Principal et,

S. PETRE

Petit imprimé de 2008

