

"Etude Notariale Paul Raucent"
Soc. Civ. à forme de SPRL
2 rue Bosquétia 7080 - Frameries
R.P.M. Mons BE 477.285.134

09-PR-0418/001 - PR

Acte de base

acte n°

641

fait exp.

L'an deux mil neuf.

Le vingt-trois septembre.

Devant Nous, Maître Paul Raucent, notaire de résidence à Frameries.

A comparu :

[REDACTED]

ci-après désigné par les mots « le propriétaire ».

A. Exposé préalable

Le comparant a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

Description de l'immeuble

COMMUNE DE BERNISSART, cinquième division, précédemment BLATON

Un immeuble de rapport avec dépendances, sur et avec terrain, située rue de Condé numéro 113/115, cadastrée ou l'ayant été, d'après titre section B, numéro 956/R/22, d'une superficie d'après titre de six ares septante centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La partie venderesse fait à ce sujet les déclarations suivantes, dont la partie acquéreuse déclare se contenter.

Titre de propriété

[REDACTED]

FEUILLET



DF

[REDACTED]

Objet de l'acte.

Le propriétaire a déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus par lots, correspondant à six petits appartements en lesquels cet immeuble est divisé. Il a ensuite requis le notaire soussigné d'acter les considérations et décisions suivantes:

1. Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation;
2. Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à six lots privatifs sans ascenseur, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi; qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes;

3. Que dès lors il requiert le notaire soussigné, de lui donner acte de sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil;

4. Qu'en outre il a décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble;

5. Que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2, § 9 du Code civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée;

6. Que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code civil; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun;

7. Que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble, et leur sont opposables;

8. Que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code civil relatives au recours devant le juge de paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables au présent immeuble; qu'il n'y aura dès lors de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs, ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

B. Droits et devoirs relatif à cet immeuble

Article 1. - Description de l'immeuble.

COMMUNE DE BERNISSART, cinquième division, précédemment BLATON

Un immeuble de rapport avec dépendances, sur et avec terrain, située rue de Condé numéro 113/115, cadastrée ou l'ayant été, d'après titre section B, numéro 956/R/22, d'une superficie d'après titre de six ares septante centiares.

Article 2. - Description des lots.

L'immeuble comprend six lots privatifs se répartissant comme suit :

Lot 1 : Etant la partie bâtie. Ce lot à placer sous le statut de la copropriété entre les deux appartements du rez-de-chaussée, les deux appartements du premier étage et les deux appartements du deuxième étage.



DF

Ce lot développe une superficie de 1 are 650 centiares et est bordé d'un liseré de couleur mauve au plan ci-annexé dressé par Monsieur le Géomètre PIERRE CARDON, à Eugies, le 24 juillet 2009.

Il comprend :

a) Le rez-de chaussée.

Le rez-de-chaussée comprend deux appartements qui seront cotés sous les numéros 113.0 et 115.0

L'appartement 113.0 de 56 mètres carrés, comprend à titre privatif et exclusif : séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, et réduit tel que décrit sous couleur verte au plan ci-annexé.

Il comprend également le lot 2 ci-dessous décrit.

L'appartement 115.0 de 55 mètres carrés, comprend à titre privatif et exclusif : séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, tel que décrit sous couleur mauve au plan ci-annexé.

Il comprend également le lot 3 ci-dessous décrit.

b) Le premier étage.

Le premier étage comprend deux appartements qui seront cotés sous les numéros 113.1 et 115.1

L'appartement 113.1 de 59 mètres carrés, comprend à titre privatif et exclusif : séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, réduit et sur le palier un réduit, tel que décrit sous couleur bleue au plan ci-annexé.

L'appartement 115.1 de 58 mètres carrés, comprend à titre privatif et exclusif : séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains et sur le palier un réduit, tel que décrit sous couleur ocre au plan ci-annexé.

c) Le deuxième étage.

Le deuxième étage comprend deux appartements qui seront cotés sous les numéros 113.2 et 115.2

L'appartement 113.2 de 47 mètres carrés, comprend à titre privatif et exclusif : séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains et sur le palier un réduit, tel que décrit sous couleur jaune au plan ci-annexé.

L'appartement 115.2 de 46 mètres carrés, comprend à titre privatif et exclusif : séjour avec coin cuisine, une chambre, salle de bains et sur le palier un réduit, tel que décrit sous couleur rose au plan ci-annexé.

Lot 2 : Terrasse et jardin destinés à être vendus en pleine propriété avec l'appartement 113.0 du rez-de-chaussée.

Ce lot développe une superficie de 3 ares 49 centiares et est bordé d'un liseré de couleur bleue au plan ci-annexé

Lot 3 : Terrasse et jardin destinés à être vendus en pleine propriété avec l'appartement 115.0 du rez-de-chaussée.

Ce lot développe une superficie de 1 are 69 centiares et est bordé d'un liseré de couleur verte au plan ci-annexé.

Article 3. - Éléments, des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif.

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur et à l'extérieur de ceux-ci tels que portes, boîte aux lettres, sonnerie.

Article 4. - Dispositions relatives à l'usage des lots privatifs.

RENVOI SANS OBJET

Il est interdit aux propriétaires d'apporter à leurs lots privatifs des modifications qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment.

Ils doivent veiller à l'aspect propre, ordonné et esthétique de l'immeuble, chacun d'entre eux en particulier en ce qui concerne les parties des lots privatifs visibles de l'extérieur.

Le propriétaire de l'entrepôt peut apposer une enseigne sur la façade de l'immeuble.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Les propriétaires des appartements 113.0 et 115.0 entretiendront ensemble le hall commun du rez-de-chaussée.

Les propriétaires des appartements 113.1 et 115.1 entretiendront ensemble le hall commun du premier étage ainsi que la cage d'escalier y donnant accès.

Les propriétaires des appartements 113.2 et 115.2 entretiendront ensemble le hall commun du deuxième étage ainsi que la cage d'escalier y donnant accès.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Les appartements sont uniquement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité; une activité professionnelle n'y est autorisée que si elle peut être exercée sans que le public ait accès aux locaux privatifs des autres entités.

Article 5. - Parties communes de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-2 § 9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-après, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code civil.

Article 6. - Énumération des parties communes.

Sont communes à tous les propriétaires, le terrain repris sous le lot 1 ci-dessus, les fondations et les gros murs, le réseau d'égouts pour usage commun, les gouttières, la façade, les gaines techniques, la toiture, la porte d'entrée, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous, telles que décrites sous couleur grise au plan ci-annexé.

Article 7. - Charges communes.

Sont communes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Cette quote-part est la suivante :

Appartement 113.0 : 178/millièmes ;

Appartement 115.0 : 178/millièmes ;

Appartement 113.1 : 170/millièmes ;

Appartement 115.1 : 170/millièmes ;

Appartement 113.2 : 152/millièmes ;

Appartement 115.2 : 152/millièmes ;

Article 8. - Polices d'assurance.

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours leurs locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Article 9. - Gestion des parties communes.

9.1. L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

9.2. La gestion journalière est confiée au comparant le temps nécessaire à la vente des six appartements.

Une fois ces appartements vendus, la gestion journalière reviendra au propriétaire de l'appartement 113.0.

Le comparant avertira par lettre recommandée à la Poste ce dernier propriétaire du début de ses fonctions.

Il est seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire. Pour toute autre décision il doit s'en référer aux autres propriétaires, et obtenir leur assentiment; le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des deux tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

9.3. Chaque propriétaire est tenu d'informer le copropriétaire gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

9.4. Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le

montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires; ils décideront à la majorité absolue.

9.5. Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2, § 6 du Code civil.

Article 10. - Frais du présent règlement.

Les frais pour l'établissement du présent règlement et sa transcription dans les registres du conservateur des hypothèques sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

Article 11. - Dégâts miniers.

Les acquéreur des lots privatifs sont subrogés dans tous les droits et actions pouvant compéter au comparant, mais sans aucune garantie par ce dernier, relativement à la réparation de tous dommages et dégâts causés ou à causer aux biens décrits par suite des exploitations charbonnières et minières ou autres industries quelconques, mais à la charge pour les acquéreurs de s'en prévaloir à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours possible contre le comparant de quelque chef que ce soit.

Article 12. - Servitude particulière.

Le réseau d'égouttage commun se trouvant dans le lot 2 privatif et rattaché à l'appartement 113.0 devra subsister et constituera une servitude réelle et perpétuelle grevant ce lot 2 au profit de la copropriété.

De même l'appartement 113.0 devra tolérer l'accès à la société devant effectuer les vidanges des fosses en cas de nécessité.

ANNEXES.

Resteront ci-annexés :

- le plan du géomètre Pierre CARDON du 24 juillet 2009 ;
- copie du permis de bâtir délivré le 23 juin 2003 sous la référence communale « 874.1.8/03 CT/Pa.D »
- les plans annexés à ce permis, tous revêtus du seau communal, étant :
 - un plan intitulé : implantation et indication des équipements publics ;
 - un plan intitulé : rez ;
 - un plan intitulé : étage ;
 - un plan intitulé : combles ;
 - un plan intitulé : coupe transversale AA ;
 - un plan intitulé : schéma d'égouttage ;
- les instructions communales en matière de raccordement à l'égout datées du 4 juillet 2003 ;

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou siège social respectif.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Sous réserve du droit de prendre, en vertu des présentes une inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date, la partie venderesse

RENOI SANS OBJET

DF

dispense Monsieur le Conservateur compétent de prendre d'office, en vertu des présentes, toute inscription.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire instrumentant certifie conformes aux pièces d'état civil qui lui ont été produites, ainsi que sur base des données du Registre National avec l'accord de la partie comparante, ses nom, prénoms lieu et date de naissance.

DROIT D'ECRITURE.

Droit d'écriture de cinquante euros.

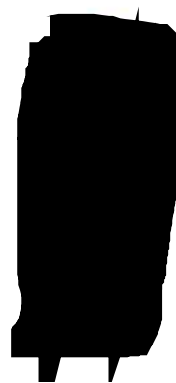
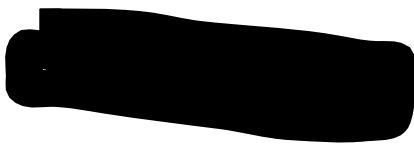
DONT ACTE sur projet transmis au comparant voici plus de cinq jours.

Fait et passé à Frameries, en l'étude du notaire soussigné.

Date que dessus.

Et explications données et lecture résumée faite au comparant qui le reconnaît, exception faite le cas échéant des modifications apportées à ce projet ainsi que des autres mentions dont la loi exige la lecture intégrale et qui lui ont été lues intégralement, celui-ci a signé avec nous, notaire.

AUCUN MOT NUL



25 Septembre 2009
Vol 534 p. 24 n. 06. L'acte est...
Page 1. n. of (ing lines) (25 €)


B. Janssen

09/386/0821/N

Transcrit Tournai 14-10-2009
sg. n° 42. T. 14-10-2009 14012