

Le vingt-deux octobre  
Devant Maître Frédéric DEBOUCHE, notaire à Le Roeulx.

A COMPARU

Ci-après désigné par les mots "le propriétaire".

1/- Exposé préalable

Le comparant m'a déclaré être propriétaire des immeubles ci-après décrits.

VILLE DE LA LOUVIERE (ex HOUDENG-GOEGNIES)

Un immeuble avec jardin, paraissant cadastré ou l'ayant été section C numéros 341/W/13 pour une contenance de un are nonante quatre centiares et numéro 341/X/13 pour une contenance de quarante-neuf centiares.

PLAN

Tel que ce bien figure sous teinte bleue et jaune en un plan dressé par le géomètre Roger Art, à Saint-Vaast, le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Armand Bricout, à Houdeng-Goegnies, le douze juillet mil neuf cent nonante-trois, dont question ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE

D140302



\* que l'immeuble  
précité a fait  
l'objet d'un permis  
d'urbanisme  
qui restera ci-annexé sans  
cave,  
délivré par le  
collège de Beaumont  
et éché de la  
ville de la Courrière  
sans les références  
d'urbanisme

Roma Appare

-----  
CONDITIONS SPECIALES

I. Le plan préventé dressé par le géomètre Art, à Saint-Vaast, le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois, stipule textuellement ce qui suit:

"L'écoulement des eaux de toiture et des eaux usées pourra subsister comme actuellement.

Les portes P1-P2, et les fenêtres F1-F2 seront rebouchées aux frais des vendeurs, dans un délai de six mois.

Terrasse du bien cadastré section C numéro 341/A/13: servitude de vue à charge du bien cadastré section C numéro 341/Y/12 (bien vendu) subsistera comme actuellement. Aucune construction ne pourra être érigée dans le jardin.

A cet égard il est précisé que le mur joignant la remise sous la terrasse et la porte P1 ne pourra être rehaussé."

II. L'acte précité reçu par le notaire Armand Bricout, le douze juillet mil neuf cent nonante-trois, stipule textuellement ce qui suit:

"Comme condition expresse de la vente, sans laquelle elle n'aurait pas été consentie par la venderesse, il est en outre stipulé ce qui suit:

1) Tuyau de descente des eaux de pluies de la terrasse du numéro 4, rue des Abonnés, qui arrive dans le fond du jardin, contre la remise, ne peut être supprimé.

2) Tuyau d'évacuation des eaux usées du numéro ..... se trouvant dans la cave du numéro ..... doit être maintenue à titre de servitude grevant le bien présentement vendu.

3) Dans le cas où la toiture couvrant le bien vendu et les biens restant appartenir à la venderesse, venait à devoir être remplacée, la participation de celle-ci sera proportionnelle à la surface couvrant ses bâtiments.

4) Grenier: l'acquéreur s'engage à construire sur le mur porteur, séparant les maisons numéro 2 ..... une cloison, après l'escalier du ..... dont il fait partie.

5) La hauteur des annexes (rez-de-chaussée - derrière les douze mètres de maison avec étages), ne pourra avoir une hauteur supérieure à trois mètres.

6) En cas de plantations dans le jardin, le niveau de la base de la terrasse ne pourra être dépassé."

Chaque acquéreur de lot sera subrogé dans tous les droits et obligations du comparant quant aux clauses reprises ci-avant, pour autant que ces clauses soient encore d'application et qu'elles se rapportent aux biens ci-avant décrits.

2/- Projet

Ceci étant exposé, le comparant m'a déclaré envisager la vente d'une partie de l'immeuble décrit, correspondant au studio du rez-de-chaussée côté gauche (en regardant l'immeuble à partir de la rue), et d'une cave au sous-sol. Il m'a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes:

\* - Que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, nécessité, 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;

- Que la nature du bien dont question au présent acte, limité à six lots

privatifs, 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;

- Que dès lors il me requiert, moi Notaire, 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;

- 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;

- 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;

- 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 suivantes 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;

- 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 forcé; 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;

- 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.

### 3/- Droits et devoirs relatifs à cet immeuble

#### Article I. - Description de l'immeuble

L'immeuble est érigé sur un terrain situé : Houdeng-Goegnies.

L'immeuble porte les numéros :

Il est cadastré section C numéro 341/X/13 et 341/W/13 pour une contenance totale de deux ares quarante trois centiares.

#### Article 2. - Description des lots

L'immeuble comprend sept lots privatifs, tous repris aux quatre plans dressés par l'architecte Pierino Di Michele, à Trivières, qui resteront ci-annexés.

##### \* Premier LOT.

##### Au rez-de-chaussée:

Le lot repris au plan 3 ci-annexé sous liseré jaune, sis au rez-de-chaussée à gauche en regardant l'immeuble de face, destiné à un logement ou à une exploitation commerciale ou à une activité professionnelle (sous réserve

D140303



de l'obtention des autorisations urbanistiques nécessaires); ce lot comprend sa propre entrée donnant sur une grande pièce à aménager, une cave au sous-sol reprise sous liseré jaune au plan 2 ci-annexé.

A ce lot sont attachés douze/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**\* Deuxième LOT.**

Au rez-de-chaussée:

Le lot repris au plan 3 ci-annexé sous liseré bleu, sis au rez-de-chaussée à droite en regardant l'immeuble de face, étant un studio comprenant une pièce avec coin cuisine et coin à dormir, un w.c. et une salle de douche.

A ce lot sont attachés dix/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**\* Troisième LOT.**

Au rez-de-chaussée:

Le lot repris au plan 3 ci-annexé sous liseré rose, sis au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble, étant un appartement comprenant un hall, un séjour avec coin cuisine donnant sur une terrasse, une chambre, une salle de bain, la jouissance privative du jardin sis à l'arrière.

A ce lot sont attachés vingt/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**\* Quatrième LOT.**

Au premier étage:

Le lot repris sous liseré vert tendre au plan 3 ci-annexé, étant un appartement sis au premier étage à gauche en regardant l'immeuble de face, comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, une chambre.

A ce lot sont attachés quinze/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**\* Cinquième LOT.**

Au premier étage:

Le lot repris sous liseré orange au plan 3 ci-annexé, étant un appartement sis au premier étage à droite en regardant l'immeuble de face, comprenant un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, une chambre.

A ce lot sont attachés treize/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**\* Sixième LOT.**

Dans les combles:

Le lot repris sous liseré fushia au plan 4 ci-annexé, étant un studio sis dans les combles à gauche en regardant l'immeuble de face, comprenant un séjour avec coin cuisine et coin à dormir, une salle de bain.

A ce lot sont attachés quinze/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**\* Septième LOT.**

Dans les combles:

Le lot repris sous liseré vert foncé au plan 4 ci-annexé, étant un appartement sis dans les combles à droite en regardant l'immeuble de face, comprenant un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, une chambre.

A ce lot sont attachés quinze/centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

**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 boîte aux lettres, sonnerie, cave privative.

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

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.

Les propriétaires des lots du rez-de-chaussée ne peuvent apposer qu'une seule enseigne par lot sur la façade; chacun veillera à ce qu'elle ne dépasse pas la limite supérieure de son lot privatif. Chacun peut apposer en outre une enseigne lumineuse derrière la vitrine de son magasin.

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.

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 et studios sont uniquement destinés à l'habitation; aucun commerce ne peut y être exploité sauf au rez-de-chaussée; une activité professionnelle n'y est autorisée que si elle peut être exercée sans que le public ait accès aux locaux privatifs.

#### 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, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf la cave privative, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, la façade, la porte et le hall d'entrée, les cages d'escalier, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

#### 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 engagés 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.

Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble (porte et hall d'entrée, cages d'escalier par exemple) à une tierce personne; mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement.

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes, à l'exception des charges particulières ci-après qui se répartissent en fonction de leur utilité:

a)- Les dépenses d'entretien du petit jardin sis à l'arrière du "Troisième LOT" seront supportées intégralement par le propriétaire du "Troisième LOT" qui en a la jouissance exclusive.

Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de cette partie de terrain.

Le propriétaire du "Troisième LOT" bénéficiaire de la jouissance de la dite parcelle supportera seul les frais d'entretien y relatifs.

*Projet de loi  
Fouquet*

Il devra tondre la pelouse et tailler les haies.

En cas de carence de sa part dans l'entretien de ce jardin, il pourra y être pallié, aux frais de l'utilisateur défaillant, par les soins de la copropriété à la diligence du syndic.

Le propriétaire du "Troisième LOT" devra en outre, permettre à tous moments, le libre accès au dit jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à d'autres lots privatifs.

b)- Les charges relatives à l'entretien du hall commun, de la cave et de la chaufferie communes, de la cage d'escalier et des paliers seront supportés par tous les copropriétaires des lots 2 à 7, chacun à concurrence d'un/sixième. Le propriétaire du "Premier LOT" n'aura pas à participer à ces charges puisqu'il ne dispose d'aucun accès direct à ces parties communes.

#### Article 8. - Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'eau, gaz et électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

S'il n'existe pas de compteurs individuels, ces consommations et frais seront mis à charge de chacun des copropriétaires sur base des compteurs de passage.

#### Article 9. - 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 deux, 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 à leurs locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 et 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 10. - 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. 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 ce 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 déterminée 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.

3 2015 16

Article 11. - 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.

DONT ACTE, sur projet préalablement communiqué il y a plus de cinq jours aux parties qui le reconnaissent

Fait et passé en notre Etude au Roeulx

Date que dessus

Lecture faite de façon intégrale et commentée, les parties ont signé avec  
Nous, Notaire .

quatre  
et demie  
feuillets