

N° 2024/0551  
Du 24/10/2024  
Dossier : 2024-0453-CS-EG  
**Acte rectificatif**  
Droit enregistrement : Dinant - 50,00 €  
BSJ : Dinant  
Droit d'écriture : 100,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
Le vingt-quatre septembre,

Devant nous, Maître Quentin DELWART, notaire de  
résidence à Havelange,

**A COMPARU :**

L'association des copropriétaires dénommée  
« **Association des copropriétaires de la RESIDENCE  
HAUTE MEUSE** », ayant son siège à 5500 Dinant, rue  
Ariste Caussin, 89.

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous  
numéro 0748.807.534.

Ici représentée par la SNC « FIDELI », dont le siège  
est établi à 5100 Namur, Chaussée de Liège, 97 boîte  
2, enregistrée au registre des personnes morales et  
assujettie à la TVA sous le numéro BE0471.429.797,  
société constituée sous la dénomination SNC « FIEVET  
BERNARD » aux termes d'un acte sous signature privée en  
date du dix mars deux mille, enregistré à Namur,  
premier bureau, le dix-sept mars suivant, volume 6191  
folio 23 case 14, publié aux annexes du Moniteur Belge  
du vingt-neuf mars suivant, sous numéro 20000329-173.  
Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière  
fois aux termes de l'assemblée générale extraordinaire  
reçue par acte de Maître Mélanie BRACK, notaire  
associée à Dinant en date du vingt-huit février deux  
mil vingt-quatre, publiée aux annexes du Moniteur  
Belge du treize mars suivant sous le numéro 24045007.  
Elle-même représentée par son mandataire spécial,

, nommée à cette fonction  
aux termes de l'assemblée générale du onze mars deux  
mil vingt-quatre.

Agissant au nom et pour le compte de l'association des  
copropriétaires en sa qualité de syndic dudit  
immeuble, fonction à laquelle il a été nommé pour une  
durée de trois ans aux termes de l'assemblée générale  
ordinaire du seize janvier deux mil vingt-trois.

premier rôle



Ci-après dénommé "le comparant".

Nous expose préalablement ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE :
--------------------

1. Aux termes d'un acte reçu le vingt-sept juin deux mil vingt-trois par le notaire soussigné, transcrit au bureau de Sécurité Juridique de Dinant sous références 31-T-21/08/2023-07117, les statuts de l'immeuble décrit ci-après ont été modifiés :

**Ville de Dinant - Troisième division - Anseremme :**

Une résidence à appartements multiples dénommée « Résidence HAUTE MEUSE » sise rue Ariste Caussin, 89, l'ensemble sur et avec terrain cadastré ou l'ayant été section B numéro 0538WP0000 pour une contenance de douze ares huit centiares (12a 08ca).

2. Cet acte avait pour objet :

- de mettre les statuts en conformité avec les articles 3.84 à 3.100 du Code civil, tels que modifiés par le titre 6 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, entrée en vigueur le 1 janvier 2019, modifiée par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil entrée en vigueur 1er septembre 2021 ;
- de scinder un lot du rez-de-chaussée en deux.

3. Cette modification d'acte de base a été dressée à partir de l'acte de base reçu par le notaire Pierre LECLEF ayant résidé à Dinant, le cinq octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Dinant, le dix octobre suivant, volume 6401 numéro 41.

4. Postérieurement à la signature de ces nouveaux statuts, il est apparu que l'acte de base initial avait été modifié aux termes d'un acte dressé par ledit notaire Pierre LECLEF en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit même bureau le trois novembre suivant, volume 6.400 numéro 31.

5. Il a donc été omis (dans l'acte du notaire soussigné du vingt-sept juin deux mil vingt-trois) de tenir

compte de cet acte de base modificatif du vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-quatre, lequel (entre autres) modifiait la composition d'un des lots du rez-de-chaussée, en lui retirant une réserve en sous-sol (et en réduisant ainsi les quotités de ce lot), réserve qui était ensuite créée comme entité distincte (avec autant de quotités lui adjointes).

6. Le présent acte a donc pour objectif de corriger cette erreur matérielle.

deuxième rôle

Cet exposé fait, le comparant nous a requis de rectifier cette erreur matérielle, et d'adapter l'acte de base et le règlement de copropriété du vingt-sept juin deux mil vingt-trois (qui forment ensemble avec le règlement d'ordre intérieur qui y était annexé les statuts de l'immeuble) comme suit :

#### ACTE RECTIFICATIF

- Dans l'EXPOSE PREALABLE, juste avant le 2°, il y a lieu d'insérer le texte suivant : "Cet acte de base initial a été modifié par acte dressé par le même notaire en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Dinant le trois novembre suivant, volume 6.400 numéro 31."

- Au CHAPITRE I « DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE » du TITRE I « ACTE DE BASE » au point III. Mise sous le régime de la copropriété forcée :  
1) il y a lieu de supprimer la phrase « Ledit acte de base n'a pas été modifié depuis. » et de la remplacer par les termes suivants :

« Ledit acte de base a été modifié aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre LECLEF prénommé en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Dinant le trois novembre suivant, volume 6.400 numéro 31. Outre diverses modifications dans la composition des lots et la répartition des millièmes, ledit acte prévoyait de mettre fin à l'indivision entre Madame Odile JENNEKENS, Monsieur Charles GODART et Monsieur Jacques GOFFART, Monsieur Charles GODART se voyant attribuer le rez-de-chaussée côté Bayard, la réserve B au sous-sol et le garage numéro 4 (tels que décrits



ci-dessous), contre cession de ses droits aux autres indivisaires dans le reste de l'immeuble ».

2) Il y a lieu de supprimer la phrase « Madame Odile JENNEKENS, Monsieur Charles GODART et Monsieur Jacques GOFFART ont ensuite transformé le bâtiment qui avait à l'époque usage d'Hôtel-restaurant, bar, et comportait bâtiment avec dépendances, garages et jardin en un complexe immobilier qui sera décrit ci-dessous. » et de la remplacer par la phrase suivante : « Madame Odile JENNEKENS et Monsieur Jacques GOFFART ont ensuite transformé le bâtiment (qui avait à l'époque usage d'Hôtel-restaurant, bar, et comportait bâtiment avec dépendances, garages et jardin) en un complexe immobilier qui sera décrit ci-dessous. »

- Au CHAPITRE II « DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE » du TITRE I « ACTE DE BASE » au point II :

1) il y a lieu de remplacer le descriptif du sous-sol de l'appartement côté Rocher Bayard par le descriptif suivant :

« -L'appartement côté Rocher Bayard comportant :

a) En propriété privative et exclusive : terrasse couverte, séjour, cuisine, deux chambres, vestiaire et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : Les quarante-cinq millièmes (45/1.000èmes) des parties communes dont le terrain. »

2) il y a lieu d'ajouter au sous-sol un lot supplémentaire décrit comme suit :

« -Une grande réserve litera B au plan resté annexé à l'acte de base originale, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : Les cinq millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain. »

3) au REZ-DE-CHAUSSEE, il y a lieu de remplacer le descriptif des locaux côté Rocher Bayard par le descriptif suivant :

« -Les locaux côté Rocher Bayard destinés en principe à un magasin et à un appartement comportant :

a) En propriété privative et exclusive : grand magasin, séjour, réserve et terrasse couverte jusqu'à la limite du mur des toilettes et son prolongement.

DE FACTO, les locaux sont affectés à l'usage suivant : un hall desservant une salle à manger, une cuisine, un salon, une salle de bains, un cabinet de toilette avec lavabo et deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée : Les nonante millièmes (90/1.000èmes) des parties communes dont le terrain. »

troisième rôle

4) Le tableau récapitulatif des quotités est à remplacer par le tableau suivant :

	Quotités par entité	Quotités totales
<b>SOUS-SOL</b>		
Appartement côté Lesse	40/1.000	40/1.000
Appartement côté Bayard	45/1.000	45/1.000
10 caves (R1 à R10)	0/1.000	0/1.000
Réserve litera B	5/1.000	5/1.000
<b>REZ-DE-CHAUSSEE</b>		
Surface commerciale côté Lesse	41/1.000	41/1.000
Appartement côté Lesse	59/1.000	59/1.000
Locaux magasin-appartement côté Bayard	90/1.000	90/1.000
<b>PREMIER ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	90/1.000	90/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin	55/1.000	55/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur Meuse	65/1.000	65/1.000
<b>DEUXIEME ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	90/1.000	90/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin	40/1.000	40/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur Meuse	70/1.000	70/1.000
<b>TROISIEME ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	80/1.000	80/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur rue Caussin	45/1.000	45/1.000
Appartement côté Rocher Bayard sur Meuse	55/1.000	55/1.000



<b>QUATRIEME ETAGE</b>		
Appartement côté Lesse	40/1.000	40/1.000
Appartement côté Rocher Bayard	48/1.000	48/1.000
<b>DANS/SOUS LA COUR</b>		
14 garages (1 à 14)	3/1.000	42/1.000
<b>TOTAL</b>		<b>1.000/1.000</b>

Pour le surplus, toutes les autres dispositions contenues dans l'acte du vingt-sept juin deux mil vingt-trois restent d'application.

#### DISPOSITIONS FINALES

##### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

##### Mention légale

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

##### Dispositions transitoires

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

##### Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

##### Election de domicile

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

##### Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire instrumentant :

. déclare avoir identifié les comparants les personnes physiques au vu de leur carte d'identité, et la société au vu d'une consultation de ses statuts et des extraits publiés au Moniteur belge.

. certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparants, au vu des documents requis par la loi.

#### **EXPEDITION DE L'ACTE**

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via [www.naban.be](http://www.naban.be), soit via [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be), soit via [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes). Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

#### **IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN**

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par [notaire.be](http://notaire.be)).

#### **Projet**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 30 août 2024 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

quatrième et  
dernier  
rôle



Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire. .