

I-Not/180538 - AB par SGIMB + SGCPB - JdL/MdF DR ENR : 150,00 € - R.

E-REG KC / PC le

DE : 50 €

ACTE DE BASE « Les Glaceries »

Annexes : Approbation des Etudes d'orientation/Plans/Rapport/ROI/Contrat électricité

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le onze février

Par devant Jean-François POELMAN, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 144/1.

ONT COMPARU :

1°) La société anonyme **SAINT-GOBAIN INNOVATIVE MATERIALS BELGIUM** (anciennement "GLACERIES DE SAINT-ROCH"), dont le siège social est établi à 1300 Wavre, Avenue Einstein, 6, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0402.733.607.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles-Alexandre DEBOUCHE, ayant résidé à Gembloux, le 16 septembre 1889, publié aux annexes au Moniteur Belge du 2 octobre suivant, sous le numéro 2061 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François POELMAN, soussigné, le 18 décembre 2014, publié aux annexes du Moniteur Belge le 7 janvier suivant, sous le numéro 15002922.

Ici représentée par Monsieur Jean-Marie LABBÉ, né à Paliseul, le 20 juillet 1960, domicilié à 5310 Eghezée, Rue de Consèle, 27, Monsieur Johan DELESIE, né à Izegem, le 30 janvier 1956, domicilié à 2540 Hove, Boechoutsesteenweg, 142/12, et Michel de FRÉSART, collaborateur en l'étude ACT & LEX, faisant élection de domicile en l'étude, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Martin RUDERSDORF, résidant à Aix-la-Chapelle (Allemagne), le 19 décembre 2018, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Jean-François POELMAN, soussigné, contenant vente par le comparant à la société ELA-INVEST.

2°) La société anonyme **SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS BELGIUM**, dont le siège social est établi à 9130 Kallo, Sint-Jansweg, 9, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0400.865.465.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Hubert SCHEYVEN, ayant résidé à Bruxelles, le 11 janvier 1957, publié aux annexes du Moniteur belge du 1^{er} février suivant, sous le numéro 1973 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François POELMAN, soussigné, le 1^{er} juillet 2016, publiée auxdites annexes le 26 juillet suivant, sous le numéro 16104668.

Ici représentée par Monsieur Jean-Marie LABBÉ, prénommé, Monsieur Johan DELESIE, prénommé, et Michel de FRESART, prénommé, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Martin RUDERSDORF, résidant à Aix-la-Chapelle (Allemagne), le 19 décembre 2018, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Jean-François POELMAN, soussigné, contenant vente par le comparant à la société ELA-INVEST.

Ci-après également dénommées « **le(s) comparant(s)** » ;

LEQUEL COMPARANT, REPRÉSENTÉ COMME DIT EST, NOUS A EXPOSÉ CE QUI SUIT :



I. PRÉAMBULE

Les sociétés comparantes sont propriétaires d'un ancien site industriel verrier situé à Auvelais, ci-après plus amplement décrit.

Après la cessation de leurs activités, elles ont émis le souhait de transformer le site et de permettre à des petites et moyennes entreprises d'y développer de nouvelles activités dans les anciens halls de stockage et sur les terrains, assiettes des anciennes lignes de production, l'objectif étant de permettre le maintien et/ou la création d'emplois et activités.

En parallèle de ces nouvelles implantations, les sociétés comparantes ont réalisé un projet de réhabilitation dont les aboutissements sont notamment :

- l'élimination des lignes de productions et bâtiments qui n'avaient plus de raison d'exister dans cette reconversion ;
- la division physique des halls en tenant compte des besoins en surface des PME et l'alimentation de ces halls en eau et en électricité ;
- la division urbanistique du site
- l'intégration des halls, des voiries et des énergies (eau-électricité) dans cette nouvelle configuration du site.

Le présent acte a pour objet de placer sous le régime de la copropriété forcée, les constructions érigées et les terrains actuellement non construits en créant juridiquement, les lots de cette copropriété, décrivant les parties privatives et les parties communes.

Les constructions seront donc placées sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association des copropriétaires.

Le présent acte vise donc à établir les statuts de l'association des copropriétaires de la copropriété « Les Glaceries ».

II. EXPOSÉ

II.1/ LEXIQUE.

Dans le texte qui suit et dans le Règlement d'Ordre Intérieur ROI, les termes suivants prendront la signification mentionnée :

1. « Nouveau copropriétaire » ou « nouveau propriétaire » : ce terme désigne le copropriétaire ou le propriétaire d'un lot à l'exception du comparant.

2. « Copropriétaire » ou « Propriétaire » : ce terme désigne le copropriétaire ou le propriétaire d'un lot, en ce inclus le comparant pour autant qu'il soit toujours propriétaire dudit lot.

3. Occupant à titre provisoire ou non : ce terme désigne toute personne occupant un hall, qu'il soit locataire ou sous-locataire ou occupant avant de devenir copropriétaire ou occupant de manière générale en vertu d'une convention d'occupant préalablement établie avec le comparant ou le copropriétaire.

II.2/ PROPRIÉTÉ.

A/ La société anonyme **SAINT-GOBAIN INNOVATIVE MATERIALS BELGIUM** est propriétaire des biens ci-après décrits :

DESIGNATION DU BIEN.

VILLE DE SAMBREVILLE – 1^{ère} division – Auvelais

Un ensemble industriel comprenant abri, parking, bureaux, anciennes verreries, centrale électrique, sur et avec terrain, sis **Rue des Glaces Nationales, 173+ et 175+**, cadastré selon

extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E, partie du numéro 0320EP0000 pour une contenance selon mesurage de 48 centiares (numéro parcellaire réservé E598CP0000), partie du numéro 0320HP0000 pour une contenance de 14 ares 92 centiares (numéro parcellaire réservé E598EP0000), numéro 0344S2P0000 pour une contenance de 5 ares 59 centiares, partie du numéro 0344E4P000 pour une contenance selon mesurage de 7 hectares 19 ares 28 centiares (numéros parcellaires réservés E598HP0000 et E598RP0000), numéro 0344X3P0003 pour une contenance de 1 hectare 23 ares 98 centiares, partie du numéro 0468G3P0000 pour une contenance de 2 hectares 56 ares 19 centiares (numéro parcellaire réservé E598MP0000) et partie du numéro 0468E3P0000 pour une contenance selon mesurage de 1 hectare 85 ares 1 centiare (numéros parcellaires réservés E598KP0000 et E598LP0000).

B/ La société anonyme **SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS BELGIUM** est propriétaire des biens ci-après décrits :

DESIGNATION DU BIEN.

VILLE DE SAMBREVILLE – 1^{ère} division – Auvélais

Un immeuble industriel avec bureaux, ateliers, magasins, sur et avec terrain, sis **rue des Glaces nationales, 173+**, cadastré selon titre et extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section E partie du numéro 0344Y3P0000 pour une contenance selon mesurage de 6 hectares 14 ares 55 centiares (numéro parcellaire réservé E598AP0000) et 0344Z3P0000 pour une contenance de 1 are 1 centiare.

II.3/ ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

II.3/1. En ce qui concerne le bien sub A :

Les biens appartiennent à la société anonyme SAINT-GOBAIN INNOVATIVE MATERIALS BELGIUM, pour les avoir acquis :

- partie de la société anonyme Glaceries de Franière, aux termes d'un acte de fusion reçu par le notaire Joseph VERBIST, ayant résidé à Schaerbeek, le 15 novembre 1973, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 7 décembre suivant, volume 7914, numéro 7 ;
- partie de la Commune d'Auvélais, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean PETIT, ayant résidé à Auvélais, le 28 août 1968, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 19 septembre suivant, volume 7130, numéro 27 ;
- partie de la société anonyme en liquidation CHARBONNAGES ELISABETH, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 28 mars 1968, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 12 avril suivant, volume 7062, numéro 40 ;
- partie de la société anonyme en liquidation CHARBONNAGES DE SAINT-ROCH-AUVELAIS, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 29 juin 1966, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 13 juillet suivant, volume 6844, numéro 34 ;
- partie de la société anonyme LES GLACERIES DE LA SAMBRE, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 12 novembre 1964, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 23 novembre suivant, volume 6660, numéro 1 ;
- partie de l'Etat Belge aux termes d'un acte reçu par Monsieur Gérard DUVIVIER, Commissaire au Comité d'acquisition de l'Etat à Namur, le 16 février 1969, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 16 mai suivant, volume 7227, numéro 12 ;
- partie de l'Etat Belge aux termes d'un acte reçu par Monsieur Jean-Baptiste DARAS, Commissaire au Comité d'acquisition de l'Etat à Namur, le 9 avril 1969, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 24 avril suivant, volume 7220, numéro 9.



- partie de l'Etat Belge aux termes d'un acte reçu par Monsieur Herman FOULON, Commissaire au Comité d'acquisition de l'Etat à Namur, le 29 juin 1970, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 16 juillet suivant, volume 7383, numéro 48.

II.3/1. En ce qui concerne le bien sub B :

Antérieurement, la société anonyme SAINT-GOBAIN SEKURIT BENELUX était propriétaire du bien :

- partie aux termes d'un acte d'augmentation de capital reçu par le notaire Joseph VERBIST, prénommé, le 9 mars 1989, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 12 avril suivant, volume 10866, numéro 2, la société anonyme GLACERIES DE SAINT ROCH (propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour) en ayant fait l'apport ;

- partie aux termes d'un acte de vente par la société anonyme GLACERIES DE SAINT ROCH (propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour), aux termes d'un acte reçu par le notaire Joseph VERBIST, prénommé, le 23 septembre 1991, transcrit audit bureau, le 4 octobre suivant, volume 11422, numéro 1.

Aux termes d'un acte de fusion reçu par le notaire Christophe LE ROUX, à Schaerbeek, le 1^{er} juillet 2016, transcrit audit bureau sous la référence 45-T-15/07/2016-09244, la société anonyme SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS BELGIUM a acquis le bien de la société anonyme SAINT-GOBAIN SEKURIT BENELUX.

II.4/ STIPULATIONS D'UN TITRE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEUR.

II.4/1. En ce qui concerne le bien sub A :

L'acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 3 octobre 1968, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Servitude de passage public

Il existe sur le bien vendu – en sa partie figurée sous lettre E, teinte terre de Sienne – un passage ou sentier public situé contre la limite Sud du bien.

Ce passage ou sentier public est figuré au plan ci-annexé.

Exonération de dégâts miniers

I. L'acte reçu le vingt-huit mars mil neuf cent soixante-huit (28-3-1968) par le notaire soussigné, portant vente par la société anonyme des CHARBONNAGES ELISABETH à Auvélais, à la société anonyme GLACERIES DE SAINT-ROCH, comparante, de la majeure partie des biens objet de la présente cession (biens s'identifiant notamment avec les parcelles numéros 483/p, 483/q, 482/c, 468/k/2 et 366/t/2 partie – ou encore avec les parties du bien objet de la présente cession figurées au plan annexe respectivement sous lettre A, teinte bleue, lettre D, teinte jaune, et lettre E, teinte terre de Sienne) contient les stipulations suivantes :

« Comme condition expresse et formelle sans laquelle la présente vente n'eut pas été consentie, il est stipulé que les biens présentement vendus, ainsi que tous leurs accroissements, tels que plantations, constructions et ouvrages quelconques qui pourraient y être établis à l'avenir, sont grevés à perpétuité et à titre de servitude réelle au profit des mines concédées à la société venderesse, de la charge de subir sans indemnité de dédommagement tous dégâts généralement quelconques provenant ou à provenir des travaux antérieurs, actuels ou futurs, quels qu'ils soient, effectués pour l'exploitation des susdites mines.

Pour autant que de besoin, la société acquéreuse, représentée comme dit est, s'engage, pour elle et ses ayants-cause, à ne jamais réclamer du chef des susdits dégâts aucune indemnité à la société venderesse ou à ses ayants-cause ».

II. L'acte reçu le trente octobre mil neuf cent trente-six (30-10-1936) par Maître Léon PETIT, alors notaire à Auvélais, aux termes duquel la société anonyme des CHARBONNAGES DE

SAINT-ROCH-AUVELAIS vendait à la société anonyme des CHARBONNAGES ELISABETH les biens ainsi décrit à cet acte et sis à Auvélais, savoir :

1/ Terrain avec terriil de un hectare soixante-neuf ares nonante-cinq centiares (cadastré section E numéros 482/b, 483/m, 483/o) joignant la Société Nationale des Chemins de Fer, le chemin de Halage de la Sambre et le chemin du Wez de l'île de deux côtés (bien s'identifiant apparemment avec les actuelles parcelles numéros 483/q, 483/p et 482/c, ou lettre A, teinte bleue au plan annexe).

2/ Terrain avec bâtiment industriel séparé du précédent par le chemin du Wez de l'île (cadastré section E numéros 378/L, 450/d et 468/k/partie) contenant deux hectares soixante-deux ares vingt-quatre centiares, joignant la société anonyme Glaceries de la Sambre, Hicquet, la société venderesse aux présentes, la Société Nationale des Chemins de Fer et le chemin du Wez de l'île (bien s'identifiant apparemment pour partie avec une partie de la parcelle numéro 468/k/2 et la partie de la parcelle numéro 344/z acquise de la société anonyme CHARBONNAGES ELISABETH par la société anonyme LES GLACERIES DE LA SAMBRE le dix mars mil neuf cent cinquante-six).

Contient les stipulations suivantes :

« Comme condition expresse et formelle de la présente vente sans laquelle elle n'eut pas eu lieu, la société acquéreuse, tant pour elle que pour ses ayants-droit et tous les propriétaires ultérieurs des biens lui cédés, déclare renoncer à perpétuité et irrévocablement à exercer tout recours judiciaire ou autre, contre la société anonyme des Charbonnages de Saint-Roch à Auvélais, savoir :

1) À raison des dépréciations ou dégradations souffertes à ce jour ou que pourraient souffrir, à l'avenir, les dits biens cédés par la société anonymes des Charbonnages de Saint-Roch à Auvélais.

2) De même que pour les moins-values, dépréciations effondrement d'anciens puits abandonnés, connus ou inconnus, affaissements, inondations, exhaussements de routes, de chemins, constructions de digues ou autres travaux qui devraient être exécutés dans l'avenir par les pouvoirs publics (Etat Belge, provinces, communes chemins de fer vicinaux, Ponts et Chaussées, service voyer et caetera) ou par des particuliers, pour remédier aux affaissements du sol ou aux inondations, même si les dits travaux causeraient une dépréciation aux biens dont s'agit, par les anciens travaux de ladite société des Charbonnages de Saint-Roch.

La volonté expresse de la société acquéreuse étant d'exonérer à toujours la société anonyme des Charbonnages de Saint-Roch de toute responsabilité quelconque à l'égard des immeubles dont s'agit, la présente stipulation constituant au profit de ladite société, une servitude grevant ls biens cédés. »

III. L'acte reçu le dix mars mil neuf cent cinquante-six (10-3-1956) par Maître Léon PETIT, Notaire à Auvélais, portant vente par la société anonyme CHARBONNAGES ELISABETH à la société anonyme LES GLACERIES DE LA SAMBRE d'un terrain de six ares vingt-huit centiares quatre-vingt-un décimètres carrés (bien s'identifiant pour partie avec une fraction de la parcelle numéro 344/z objet des présentes – partie du bien sous lettre F' teinte verte, au plan annexe) contient la mention suivante :

« Intervention

Au présent acte est intervenu Monsieur René BARBIAUX, secrétaire de la société, demeurant à Auvélais, rue Hicquet, 49 ;

Agissant en sa qualité de délégué du conseil d'administration de la société des CHARBONNAGES DE SAINT ROCH-AUVELAIS, dont le siège est à Auvélais, en vertu d'une délibération dudit conseil d'administration en sa séance du trois mars mil neuf cent cinquante-



six et dont un extrait demeurera annexé au présent acte après avoir été lu aux comparants et examiné par eux. Lequel Monsieur René BARBIAUX a déclaré, pour et au nom de la dite société pour laquelle il déclare au surplus se porter fort pour autant que de besoin :

1° renoncer purement et simplement à la servitude d'exonération minière grevant les terrains sis à Auvelais vendus à la Société Anonyme des CHARBONNAGES ELISABETH par acte du Notaire Petit à Auvelais du trente octobre mil neuf cent trente-six.

En conséquence, le bien présentement vendu cesse désormais d'être grevé de la dite servitude.

2° Consentir à la présente vente et renoncer pour l'avenir au bénéfice de la faculté de rachat stipulée à l'acte du trente octobre mil neuf cent trente-six prévanté au profit de la société anonyme des CHARBONNAGES DE SAINT-ROCH-AUVELAIS en cas de vente par la société des CHARBONNAGES ELISABETH à Auvelais. »

IV. Transport d'électricité.

L'acte reçu le vingt-huit mars mil neuf cent soixante-huit (28-3-1968) par le notaire soussigné portant vente ainsi qu'il a été précisé par la société anonyme en liquidation des CHARBONNAGES ELISABETH à la société anonyme GLACERIES DE SAINT-ROCH, venderesse aux présentes, de la majeure partie du bien faisant l'objet de la vente ici constatée contient en outre la stipulation suivante :

« Il a également été porté à la connaissance de la société acquéreuse ce qui suit :

1° le terrain qui lui est présentement vendu, décrit sous numéro un ci-avant (parcelles numéros 468/k/2 partie et 366/t/2/partie), est traversé par une ligne électrique aérienne de septante mille volts ainsi que par deux câbles souterrains de onze mille volts.

La ligne aérienne est elle-même supportée par quatre pylônes en béton implantés dans le terrain.

Ces lignes, câbles, et pylônes sont propriété de la société anonyme ESMALUX, dont le siège est à Auvelais, concessionnaire, qui en a fait l'installation, soit par elle-même, soit par ses auteurs, en mil neuf cent trente-trois pour ce qui concerne la ligne aérienne (en vertu d'un arrêté royal du vingt-six octobre mil neuf cent trente-trois décrétant l'utilité publique) et en mil neuf cent douze pour ce qui concerne les câbles, souterrains.

2° Suivant les indications fournies à ce sujet par la société anonyme ESMALUX au notaire soussigné (lettre du vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-sept -référence : L.J./MG - Es., 13 T.) les autorisations de traversée et d'implantation résulteraient d'accords verbaux entre parties intéressées.

Les servitudes ou empêchements résultant de ce transport d'électricité devraient s'interpréter, quant à leur étendue et à leur portée, à la lumière de la loi du dix mars mil neuf cent vingt-cinq sur la distribution de l'énergie électrique.

3° L'implantation des pylônes fait l'objet d'une redevance annuelle de trois francs.

La société acquéreuse sera tenue de subir, le maintien des lignes, câbles et supports dont s'agit, aux conditions légales et réglementaires formant leur statut. Elle reconnaît que, pour son information, remise lui a été faite d'une copie de l'arrêté royal du vingt-six octobre mil neuf cent trente-trois ci-avant relaté ainsi que d'un plan dressé le vingt mars mil neuf cent douze par le géomètre Lambot et qui aurait été annexé - à l'époque - à une demande d'autorisation de traversée de voirie. »

Raccordement au chemin de Fer

Réserve de droits.

Les installations de raccordement au chemin de fer de la Société Nationale des Chemins de Fer, existant actuellement sur le bien objet de la vente, restent propriété privative et exclusive de la société venderesse aux présentes.

Constitution de servitude.

Le bien, objet de la vente, est présentement grevé, au profit de toutes les propriétés industrielles qui lui sont contigües et qui restent appartenir en propriété privative et exclusive à la société anonyme GLACERIES DE SAINT ROCH, venderesse aux présentes, d'une servitude de passage en vue du raccordement du fonds dominant à la voie ferrée de la Société Nationale des Chemins de Fer bordant le fonds servant.

Cette servitude est destinée au service et à l'exploitation du fonds dominant.

L'assiette de la servitude ainsi constituée est actuellement déterminée par l'emplacement qu'occupent, sur le fonds servant, les installations de raccordement de la société venderesse.

Le ou les propriétaires du fonds servant pourront obtenir le changement de l'assiette de la servitude ainsi constituée. Ce changement d'assiette s'opérera conventionnellement entre parties en cause ou, à défaut d'accord entre elles, par décision du Juge compétent. Le propriétaire du fonds dominant sera, le cas échéant, indemnisé du préjudice qu'il pourrait subir du chef de ce déplacement d'assiette.

Accès à la voie publique.

Le bien objet de la vente est dépourvu d'accès propre ou suffisant à la voie publique de telle sorte qu'il doit être considéré comme enclavé eu égard à sa destination.

Comme condition formelle de la présente vente, sans laquelle elle n'eut pas été acceptée par la société acquéreuse, la société venderesse s'oblige à concéder - sur ses propriétés et au profit du terrain objet de la vente ainsi que de tous ceux qui pourraient y être adjoints ultérieurement et conventionnellement entre les parties aux présentes sous un régime de copropriété identique à celui consacré par les présentes - un droit réel de passage pour permettre l'accès à la voie publique, dite " rue des Glaces ". Ce droit de passage ne sera limité que par l'exploitation industrielle du fonds dominant. Il s'étendra notamment à l'acheminement du charroi routier et de tous produits où matières qui seraient livrés depuis la voie publique par conduites, câbles ou canalisations.

Le droit réel à concéder consistera en une servitude de passage. Sa portée et son étendue, notamment son assiette, seront réglées conventionnellement entre parties dans le plus bref délai possible.

Le prix de la présente vente a été convenu en tenant compte de cette concession future de droit réel .

Condition particulière.

En raison de la propriété indivise qui résulte du présent acte, il est expressément stipulé que chacun des coindivisaires et tout tiers désigné par l'un quelconque d'entre eux, pourront librement utiliser les voies d'accès au présent terrain – droit de passage constitué en vertu des présentes ainsi que la voie de raccordement à la Société Nationale des Chemins de Fer demeurant propriété de la Société Anonyme GLACERIES DE SAINT-ROCH. »

L'acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 5 juin 1969, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Autres servitudes.

Le bien objet de la vente est spécialement destiné à recevoir les installations dites de « composition » dans le cadre de l'entreprise à établir et exploiter sur le bien ici mis en



indivision, comme sur ceux déjà mis en indivision ou à mettre en indivision entre parties aux présentes.

Dans le cadre de cette destination particulière et spécifique du bien vendu, il est concédé à son profit et à charge de toutes les propriétés industrielles restant appartenir à la société venderesse – fonds servant – une servitude d'exploitation industrielle qui s'étendra à tous les services (passage de personnes, d'énergie ou de matières par tous moyens de transport - pédestre, par véhicules routiers ou ferroviaires, par canalisations, câbles, conduites – à niveau du sol, en sous-sol ou aérien) nécessités par l'utilisation du fonds dominant suivant la destination dite.

Des conventions particulières entre parties régleront conventionnellement l'étendue pratique de la servitude d'exploitation industrielle. »

L'acte reçu par le notaire Rémi CAPRASSE, résidant à Auvelais, le 15 décembre 2014 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Conditions particulières

A. *Les comparants ont en outre convenu des conditions particulières suivantes qui, le cas échéant, dérogent aux autres stipulations de la présente convention et sont destinées à assurer la bonne viabilité du bien vendu et du bien restant appartenir au vendeur :*

I.- Alimentation en eau

a. Les biens vendus sont alimentés en eau potable par trois conduites principales, disposant chacune de leur propre compteur. La première alimente le labo, la deuxième le château et la troisième alimente à la fois d'autres bâtiments inclus dans la vente et des biens restants appartenir au vendeur. Les deux premières seront dès lors privatives à l'acquéreur. En ce qui concerne la troisième (qui alimente notamment la nouvelle loge, les bâtiments administratifs « H », le bâtiment DSI et le Mess), il est convenu que cette conduite devra devenir privative à l'acquéreur en sorte que le vendeur s'engage à réaliser, à ses frais et à première demande de l'acquéreur, un nouveau raccordement en eau de ville pour l'ensemble des biens restant lui appartenir et ne faisant pas partie de la présente vente.

b. Par dérogation à ce qui précède, il est convenu que, temporairement, le vendeur restera titulaire du compteur de l'alimentation existante (situé approximativement au niveau de la mesure « 65,38 » au plan ci-annexé) et qu'il procédera, pour mars deux mille quinze au plus tard et à ses frais, au renouvellement de la conduite existante depuis le compteur situé à front de rue jusqu'au point de répartition (situé à proximité de la mesure « 89.51 » au plan ci-annexé), ainsi qu'à l'aménagement de la ou des fosses de logement des compteurs, le tout afin de ne pas devoir, dans l'immédiat, procéder au nouveau raccordement dont question au point I.- qui précède. Dès lors que du point de répartition dont question ci-avant partent quatre conduites de distribution vers le bâtiment H, le mess, la nouvelle loge et le surplus de la propriété du vendeur, il sera nécessaire de placer des sous-compteurs. Ces travaux seront effectués par le vendeur à ses frais également pour mars deux mille quinze au plus tard. Les frais liés à la gestion de cette conduite principale seront répartis entre vendeur et acquéreur en fonction de la consommation de chacune des parties. Tant que les sous-compteurs ne seront pas installés, le vendeur supportera seul tous les frais, en ce compris les consommations.

II.- Electricité :

a. Un bâtiment jouxtant le bâtiment « DSI » contient d'une part une cabine basse tension avec une sous-station électrique alimentée en 30kV par la cabine principale de la propriété du vendeur et située hors des biens vendus et d'autre part une cabine haute tension. La cabine basse tension alimente l'ensemble des bâtiments vendus, mais également d'autres bâtiments restant appartenir au vendeur.

b. A première demande de l'acquéreur, l'alimentation haute tension 30 kV devra être supprimée, la cabine HT assainie, les raccordements alimentant les bâtiments autres que ceux ici vendus devront être déconnectés, le tout à la diligence et aux frais du vendeur.

c. Par dérogation au point b, à titre temporaire, l'installation existante pourra demeurer en place et ce afin de ne pas affecter l'alimentation des autres bâtiments restant propriété du vendeur. Des unités de comptages devront être mises en place par le vendeur à ses frais pour mars deux mille quinze au plus tard. Une répartition des frais sera effectuée au prorata de la consommation des différents bâtiments qui sont raccordés à la cabine basse tension. Les frais liés à l'alimentation HT resteront eux à charge du vendeur. Tant que les unités de comptages ne seront pas installées le vendeur supportera seul tous les frais, en ce compris les consommations.

III.- Egouttage

a. En ce qui concerne l'égouttage, le vendeur expose qu'il existe en tout cas trois canalisations principales : une première se situe au niveau de l'ancienne loge et est raccordée sur l'égouttage public, une deuxième assure l'évacuation d'eaux usées vers une « chambre n°3 » (située approximative au coin sud-ouest du grand parking restant propriété du vendeur) et ensuite de cette chambre en direct vers la Sambre, et la troisième se situe sur le site du « Bon Pain » à proximité de l'entrée du petit parking. Il existerait en outre un raccordement qui serait situé plutôt vers la loge camion, ce dernier raccordement n'a cependant pas été mis à jour. Cette situation demeurera à titre de servitude réelle.

b. Il est précisé que le rejet d'eaux dans la Sambre n'est autorisé que pour de l'eau pluviale ou de l'eau épurée. Un organisme agréé effectue périodiquement un contrôle à ce sujet au niveau de cette chambre de visite n° 3. Actuellement, les eaux pluviales des toitures, de la voirie, mais aussi les eaux d'évacuation des fosses septiques et des éviers des bâtiments H et DSI sont évacuées par cette chambre n° 3. Dans la mesure où les contrôles satisfont aux exigences, la situation peut rester en l'état. Dans le cas contraire, la mise en conformité de ce raccordement sera à charge du vendeur.

IV. Gaz

a. À première demande de l'acquéreur, l'alimentation en gaz des bâtiments H et DSI devra être coupée en amont de la propriété vendue et ce par les soins et aux frais du vendeur.

b. Par dérogation à ce qui précède, l'alimentation en gaz pourra rester en l'état, moyennant pour le vendeur l'obligation d'installer à ses frais des unités de comptage des bâtiments H et DSI. Tant que les unités de comptages ne seront pas installées le vendeur supportera seul tous les frais, en ce compris les consommations.

V. Téléphone, informatique, etc.

a. Une cabine appelée PABX est située sur le bien vendu (et repérée au plan ci-annexé). Cette cabine alimente en téléphonie, informatique, alarme, contrôle d'accès, etc. l'ensemble des bâtiments propriété du vendeur, en ce compris les bâtiments H, DSI et Labo faisant partie des biens ici vendus.

b. Dans un premier temps, cette cabine doit permettre de continuer à alimenter les équipements affectés à la téléphonie, alarme, informatique... de l'ensemble des bâtiments restant appartenir au vendeur et de l'ensemble des biens ici vendus. Durant cette phase temporaire, l'entretien du bâtiment PABX et de ses équipements devra être effectué à la diligence et aux frais du vendeur. Moyennant une répartition des frais restant à convenir entre parties, la cabine et ses équipements, dans leurs différentes fonctions, pourront être utilisés par l'acquéreur.



c. Lorsque le vendeur ne sera plus propriétaire ou occupant des biens restant lui appartenir et située rue des Glaces nationales, la période de transition évoquée ci-avant prendra fin et l'acquéreur disposera de la libre et entière disposition de cette cabine PABX, à charge pour celui-ci d'assumer l'entretien de celle-ci et des équipements. S'il le souhaite, il s'organisera, à ses frais, risques et périls, avec tous autres propriétaires ou occupants des biens restant actuellement appartenir au vendeur pour assurer éventuellement une continuité des différents services liés à l'utilisation de cette cabine.

VI.- Accès sur le site

Une loge située à l'entrée du site, assure le gardiennage, le contrôle d'accès, la surveillance des caméras, la réception des alarmes... Pour autant que le service de cette loge puisse continuer, une convention pourrait intervenir entre vendeur et acquéreur afin d'assurer le même service pour les bâtiments de l'acquéreur. Une répartition de frais sera alors établie au prorata de la superficie surveillée.

VII.- Servitude d'accès

a. Le vendeur a octroyé au propriétaire de l'immeuble n° 115 rue des Glaces nationales, Monsieur Janssens, un droit personnel de passage sur le parking du « Bon Pain » afin de pouvoir rentrer sa voiture dans le garage de sa propriété. Le vendeur précise qu'il s'agit d'un droit personnel que l'acquéreur devra respecter tant que Monsieur Janssens sera propriétaire ou occupant de cet immeuble, ce que l'acquéreur déclare accepter.

b. Il est également précisé qu'il n'y a pas de servitude de passage au niveau de l'entrée de l'ancienne loge ; la voirie et les trottoirs de gauche et de droite font partie de la propriété ici vendue.

VIII.- Clôtures

Les comparants se sont entendus au sujet des clôtures qui seront érigées par le vendeur à ses frais et ils n'estiment pas utile de donner des précisions à ce sujet dans la présente convention.

IX.- Servitude de passage

La voirie longeant la limite sud du bien vendu et qui fait partie de celui-ci est grevée au profit du surplus de la propriété du vendeur d'une servitude générale de passage ; l'entretien de l'assiette de cette servitude sera à charge de l'acquéreur. »

L'acte reçu par le notaire Rémi CAPRASSE, prénommé, le 28 octobre 2015 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« 12/ Conditions particulières

A. Dans un souci d'assurer la bonne viabilité du bien vendu et du bien restant appartenir au vendeur, ce dernier expose ce qui suit :

- il existe une servitude de passage plus amplement décrite au plan DIV1482-15 dont question ci-dessus ;

- il est actuellement en négociation avec la Commune de Sambreville concernant les voiries du site industriel anciennement exploité par la société SAINT-GOBAIN afin que ces voiries soient intégrées dans le domaine public de ladite Commune ;

- en attendant la concrétisation d'un accord avec la Commune de Sambreville, le vendeur autorise l'accès aux biens présentement vendus par l'intermédiaire de la voirie lui appartenant actuellement qui part de la rue des Glaces Nationales, longe le côté gauche du bien présentement vendu sous 1 et arrive à la servitude de passage plus amplement décrite au plan DIV1482-15 dont question ci-dessus.

L'acquéreur se déclare parfaitement informé de la situation.

Ceci étant exposé et dans l'hypothèse où lesdites voiries ne devaient pas être intégrées dans le domaine public de la Commune de Sambreville, la dite voirie sera grevée, à titre de servitude réelle, de la servitude de passage permettant l'accès au bien vendu. L'acquéreur s'engage à supporter conjointement avec les autres propriétaires bénéficiaires de la voirie, les frais d'entretien de celle-ci. Le coût de ces frais d'entretien sera réparti entre l'acquéreur et les différents bénéficiaires bénéficiant de cette voirie, selon une clé de répartition qui sera définie par un géomètre, choisi de de commun accord.

B. Enfin, la division de la propriété appartenant aux vendeurs peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si les deux fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Le présent acte opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès ce jour; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties. Il en sera notamment ainsi en ce qui concerne les vues qui pourraient exister à charge et au profit des biens non repris aux présentes et appartenant ou ayant appartenu aux vendeurs et au profit ou à charge des biens objet des présentes, ainsi que des canalisations d'égouts qui desserviraient des biens appartenant ou ayant appartenu auxdits vendeurs, ou des biens vendus aux présentes. Ces servitudes subsisteront à charge ou au profit des biens vendus aux présentes et seront régies par les dispositions du Code Civil en la matière. »

II.4/2. En ce qui concerne le bien sub B :

L'acte reçu par le notaire Joseph VERBIST, prénommé, le 9 mars 1989 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« 3. Servitudes :

a. Il résulte du plan du terrain apporté, que la société Glaceries Saint Roch se réserve un droit de passage sur la partie teintée en brun sur le plan.

b. Tous les litiges ou contestations qui pourraient exister au sujet de la délimitation du bien apporté, pour des mitoyennetés seront tranchés souverainement par le géomètre auteur du plan. »

L'acte reçu par le notaire Joseph VERBIST, prénommé, le 23 septembre 1991 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« SERVITUDES.

1. Il résulte du plan ci-annexé établi le vingt-trois mai mil neuf cent nonante et un par le géomètre-expert immobilier Charles Quairiat, que la société anonyme « Glaceries de Saint-Roch », venderesse, se réserve un droit de passage sur la partie teintée en brun sur le plan.

2. Par contre, le droit de passage existant à ce jour situé une trentaine de mètres plus à l'ouest et parallèlement au droit de passage nouvellement créé, est supprimé. Ce droit de passage avait été établi aux termes d'un acte reçu par le notaire Verbist soussigné le neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, contenant notamment apport d'immeuble par la société anonyme « Glaceries de Saint-Roch » à la société anonyme « Sekurit Saint-Gobain Benelux », acte transcrit au bureau des hypothèques de Namur le douze avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 10866 numéro 2.

3. Enfin, il est ici rappelé que par actes du notaire Petit, à Auvélais, du vingt juin mil neuf cent soixante-neuf et du seize octobre mil neuf cent septante, deux servitudes de passage ont été constituées au profit de la société anonyme « Glaceries de Franiere ». »

L'acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 26 juin 1969 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS PARTICULIERES.



I. Accès à la voie publique. Servitude.

Les parties aux présentes ont ici rappelé certaines stipulations contenues dans un acte reçu le 3 octobre 1968 par le notaire soussigné - acte transcrit à Namur, le 11 octobre 1968, volume 7138 numéro 35. Cet acte - portant vente par la Société Anonyme GLACERIES DE SAINT-ROCH à la Société Anonyme GLACERIE DE FRANIERE, parties aux présentes, de six/dixièmes indivis dans un terrain de 5 hectares 96 ares 6 centiares, à Auvélais - stipule textuellement ce qui suit :

Le bien objet de la vente est dépourvu d'accès propre ou suffisant à la voie publique de telle sorte qu'il doit être considéré comme enclavé eu égard à sa destination. Comme condition formelle de la présente vente, sans laquelle elle n'eut pas été acceptée par la société acquéreuse, la société venderesse s'oblige à concéder - sur ses propriétés et au profit du terrain objet de la vente ainsi que de tous ceux qui pourraient y être adjoints ultérieurement et conventionnellement entre les parties aux présentes sous un régime de copropriété identique à celui consacré par les présentes - un droit réel de passage pour permettre l'accès à la voie publique, dite rue des Glaces. Ce droit de passage ne sera limité que par l'exploitation industrielle du fonds dominant. Il s'étendra notamment à l'acheminement du charroi routier et de tous produits ou matières qui seraient livrés depuis la voie publique par conduites, câbles ou canalisations.

Le droit réel à concéder consistera en une servitude de passage. Sa portée et son étendue, notamment son assiette, seront réglées conventionnellement entre parties dans le plus bref délai possible.

Ce rappel étant ainsi fait, les parties aux présentes ont ici précisé qu'en raison des stipulations de l'acte du 3 octobre 1968 qui viennent d'être reproduites, le bien objet de la présente vente bénéficie du même statut, en tant que fonds dominant, que le bien faisant l'objet de l'acte susdit. Le bien ici vendu doit en effet être considéré comme "adjoint" au bien objet de la vente du 3 octobre 1968 au sens de la stipulation mentionnée.

II. L'attention des parties a été spécialement attirée par le notaire instrumentant sur les stipulations contenues dans l'acte d'échange ci-avant évoqué reçu par le Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de l'Etat, le 9 avril 1969, et ci-après textuellement reproduites :

Article 5 °-

Les biens sont échangés pour quittes et libres de toutes charges et hypothèques quelconques.

Si les biens cédés par la Société Anonyme Glaceries de Saint-Roch étaient grevés de pareilles charges, l'Etat aurait le droit de considérer le présent acte comme nul et non avenue.

Le notaire soussigné, en présence de cette clause, a vainement interrogé le Commissaire au Comité d'Acquisition ayant instrumenté l'échange en ses lettres des 4 et 18 juin.

Etant donné d'autre part l'urgence de procéder à la présente aliénation, les parties décident de passer outre la difficulté et conviennent ce qui suit.

Dans l'hypothèse où l'Etat Belge serait en droit d'invoquer la nullité de l'acte d'échange et où il invoquerait en fait cette nullité ou inexistence, les parties s'engagent à refaire la présente vente dans les plus brefs délais après que l'acte d'échange ait été lui-même refait, s'il peut l'être. Les frais de réfection de la vente seraient à charge des contractants dans les mêmes proportions que celles convenues pour les frais des présentes.

Dans cette même hypothèse, que la vente soit refaite alors qu'elle peut l'être ou qu'elle ne le soit pas alors qu'elle ne peut l'être pour une raison indépendante de la volonté ou de la

diligence de la société venderesse, la société acquéreuse ne pourra réclamer aucuns dommages et intérêts, mais seulement le cas échéant la restitution de son prix. »

L'acte reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le 16 octobre 1970 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Les sociétés dites, FRANIERE et SAINT-ROCH, par leurs représentants ont ensuite exposé ce qui suit :

1) Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le trois octobre mil neuf cent soixante-huit (transcrit à Namur le onze octobre mil neuf cent soixante-huit, volume 7138 numéro 35) par lequel SAINT-ROCH a vendu à FRANIERE six/dixièmes indivis du bien détaillé sous numéro UN à l'article premier paragraphe un de la convention d'indivision qui précède (terrain industriel de cinq hectares nonante-six ares six centiares à Auvélais) il a été stipulé textuellement ce qui suit :

"Accès à la voie publique.

Le bien objet de la vente est dépourvu d'accès propre ou suffisant à la voie publique de telle sorte qu'il doit être considéré comme enclavé eu égard à sa destination.

Comme condition formelle de la présente vente, sans laquelle elle n'eut pas été acceptée par la société acquéreuse, la société venderesse s'oblige à concéder - sur ses propriétés et au profit du terrain objet de la vente ainsi que de tous ceux qui pourraient y être adjoints ultérieurement et conventionnellement entre les parties aux présentes sous un régime de copropriété identique à celui consacré par les présentes - un droit réel de passage pour permettre l'accès à la voie publique, dite "rue des Glaces". Ce droit de passage ne sera limité que par l'exploitation industrielle du fonds dominant. Il s'étendra notamment à l'acheminement du charroi routier et de tous produits ou matières qui seraient livrés depuis la voie publique par conduites, câbles ou canalisations.

Le droit réel à concéder consistera en une servitude de passage. Sa portée et son étendue, notamment son assiette, seront réglées conventionnellement entre parties dans le plus bref délai possible. Le prix de la présente vente a été convenu en tenant compte de cette concession future de droit réel.

2) Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le cinq juin mil neuf cent soixante-neuf (transcrit à Namur le vingt juin mil neuf cent soixante-neuf volume 7221 numéro 38) par lequel SAINT-ROCH a vendu à FRANIERE six / dixièmes indivis du bien détaillé sous numéro TROIS à l'article premier paragraphe un de la convention d'indivision qui précède (terrain industriel à Auvélais de trente-six ares), les stipulations ici reproduites de l'acte du trois octobre mil neuf cent soixante-huit ont été rappelées ensuite de quoi les parties ont stipulé textuellement ce qui suit :

"Ce rappel étant ainsi fait, les parties aux présentes ont ici précisé qu'en raison des stipulations de l'acte du trois octobre mil neuf cent soixante-huit qui viennent d'être reproduites, le bien objet de la présente vente bénéficie du même statut, en tant que fonds dominant, que le bien faisant l'objet de l'acte susdit. Le bien ici vendu doit en effet être considéré comme "adjoint" au bien objet de la vente du trois octobre mil neuf cent soixante-huit au sens de la stipulation mentionnée.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

En exécution des engagements par elle assumés aux termes des actes ci-dessus évoqués des trois octobre mil neuf cent soixante-huit et vingt juin mil neuf cent soixante-neuf, SAINT-ROCH, société comparante, déclare présentement constituer une servitude d'accès à la voie publique sur ses propriétés depuis les biens indivis entre elle et FRANIERE et à leur profit, jusqu'à la voie publique, dite rue des Glaces.



La servitude ainsi constituée est une servitude générale d'accès destinée au service et à l'exploitation du fonds dominant.

Le fonds dominant consiste dans l'ensemble des propriétés indivises entre SAINT-ROCH et FRANIERE, actuellement ou à l'avenir, telles que définies à l'article premier paragraphe un et paragraphe deux de la convention d'indivision ci-avant actée.

L'étendue de la servitude n'aura d'autre limite que ce qui dépasse le service et l'exploitation du fonds dominant tels que ces service et exploitation sont prévus dans la convention d'indivision qui précède.

Le fonds servant est constitué par l'ensemble des propriétés privatives de SAINT-ROCH comprises entre :

au Sud, le fonds dominant;

à l'Ouest, la Sambre;

au Nord, la rue des Glaces et diverses propriétés privées;

à l'Est, la société anonyme "Le Bon Pain", société anonyme nouvelle" et la société anonyme "H.M.S.".

L'assiette de la servitude est figurée sous teinte rouge en un plan non signé de son auteur, dressé à l'échelle un/quatre millièmes (1/4.000). Ce plan demeurera annexé aux présentes après avoir été examiné et signé "ne varietur" par les comparants et nous, notaire.

Le fonds dominant, dans sa composition actuelle, est figuré sous teinte jaune à ce même plan.

Remarque :

Les comparants déclarent que la présente constitution de servitude ne règle que partiellement la servitude d'exploitation industrielle prévue à l'acte du cinq juin mil neuf cent soixante-neuf sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES - II. Autres servitudes". »

II.4/3. En ce qui concerne les deux biens :

L'acte reçu par le notaire Jean-François POELMAN, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Servitudes grevant et/ou au profit de la société ELA-Invest (plan numéro 06 – Servitudes, dressé le 4 décembre 2018 par le Géomètre-Expert Monsieur José Vanderwhale, dont copie annexée)

A/ Les servitudes suivantes sont constituées au profit de l'acquéreur :

1°) la parcelle 0598HP0000 est grevée d'une servitude de passage sur une longueur de 100 mètres (Sv.12) tel que reprise sur le plan 06, au profit des parcelles E597C et E344L4 en vue de permettre le passage de l'une à l'autre tant que ces deux parcelles restent appartenir au même propriétaire. Le propriétaire desdites parcelles en assumera la maintenance et la réfection.

2°) les parcelles 0598AP0000 et 0598PP0000 sont grevées d'une servitude de passage temporaire sur une longueur de 60m du CO12 à la hauteur du futur lot 9 de la copropriété (cette servitude n'est pas reprise sur le plan 06), au profit des parcelles E597AP0000 et E344K3 actuellement E 344M4P0000. Cette servitude permet le passage entre les 2 parcelles tant que la voirie à construire par l'acquéreur n'est pas réalisée et pour autant qu'elle en obtienne le permis avant fin 2019.

3°) la parcelle 0598HP0000 est grevée d'une servitude de passage de conduites et/ou câbles dans la galerie technique CO14 au profit des parcelles E597EP0000 et E344L4P0000 en vue de permettre le passage de l'une à l'autre tant que ces deux parcelles restent appartenir au même propriétaire.

4°) Condition particulière : le vendeur autorise l'acquéreur à édifier une clôture en

bordure du CO12 (parcelle 0598HP0000 pour partie) pour fermer l'accès au CO2 (parcelles numéros 344S2 et 0598KP0000 et partie de la parcelle numéro 0598HP0000). Une barrière sera intégrée dans cette clôture et la clé en sera remise au vendeur.

5°) Sous la condition suspensive de l'installation d'un nouveau réseau d'électricité et de la désaffectation subséquente par le vendeur ou s'il n'est plus propriétaire, par le propriétaire des installations du transporteur d'électricité (Elia) et de la consignation subséquente (coupure physique) des câbles aval dans le poste PPHT dénommé CO2, cette parcelle CO2 (parcelles numéros 344S2 et 0598KP0000 et partie de la parcelle numéro 0598HP0000) est vendue en l'état au prix de 15€/m², toutes les charges liées à la réalisation de cette vente étant à charge de l'acquéreur.

B/ Les servitudes suivantes sont constituées, à charge de l'acquéreur :

1°) Les parcelles E597AP0000, E597BP0000, 0344M4P0000, E597CP0000, E597DP0000, E597EP0000, E597FP0000 et E344L4P0000 sont grevées d'une servitude de non-aedificandi sur une profondeur d'un mètre cinquante centimètres depuis la limite longitudinale des voiries tel que repris sur le plan 06. La zone grevée de ladite servitude doit être entretenue en tout temps par le/les propriétaires des parcelles concernées, à leurs frais.

2°) La parcelle E597C est grevée d'une servitude de passage et de non aedificandi sur la largeur des trottoirs. Les trottoirs seront entretenus par le propriétaire de la parcelle E597CP0000.

3°) Les parcelles 0344M4P0000, E597CP0000, E597EP0000 et E597FP0000 sont grevées d'une servitude de passage pour tous types de véhicules (Sv. 11) au profit du vendeur ou s'il n'est plus propriétaire, à tous les propriétaires, ou copropriétaires ou occupants du site, devant servir à l'accès aux quais de la Sambre. Le propriétaire desdites parcelles aura le droit de modifier le tracé de cette servitude de passage. L'usage devra faire l'objet d'une demande préalable aux propriétaires des parcelles concernées.

4°) Les parcelles E597AP0000, E597BP0000, 0344M4P0000, E597CP0000, E597DP0000, E597EP0000, E597FP0000, 468X2P0000 et E344L4P0000 sont grevées d'une servitude de maintien et d'accès de/à tout impétrant, en ce compris égouts, descentes d'eau pluviale, conduites d'eau souterraines et/ou aériennes, câbles souterrains et/ou aériens, réseau incendie composé de conduites d'eau souterraines et de bornes extérieures.

5°) La parcelle E597AP0000 est grevée d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès à la chambre des compteurs d'eau, situées sur cette parcelle (Sv. 16)

6°) Les parcelles E597AP0000, 0344M4P0000, E597CP0000, E597EP0000 et E597FP0000 sont grevées d'une servitude de passage pour toute intervention des services d'urgence (secours, pompiers, ...)

7°) La parcelle E597AP0000 est grevée d'une obligation de maintenir des parois occultantes d'une hauteur de 2 mètres minimum ; sur le côté ouest, sur une longueur de 90 mètres à partir du coin sud-ouest, la paroi occultante sera plus haute et bordée de nouvelles plantations à croissance verticale rapide. Le propriétaire de ladite parcelle devra respecter les règles urbanistiques en vigueur et prendra à sa charge, la plantation, l'entretien et tous dégâts que pourraient entraîner ces plantations.

8°) La parcelle E597EP0000 est grevée d'un passage d'une largeur de quatre mètres (droit d'échelle) aux fins d'entretien des murs et accès aux toits du futur lot 25 de la copropriété à constituer. Lors de la construction de bâtiments, le propriétaire de ladite parcelle aura le droit de construire à proximité de la paroi du lot 25 et de raccorder ses descentes d'eau pluviale aux avaloirs existants, sous conditions de pourvoir les accès voulus aux toitures du lot 25 et de



réaliser le raccordement de ses toitures au lot 25 après validation technique du propriétaire des toitures du lot 25, à savoir le vendeur ou s'il n'est plus propriétaire, au propriétaire des toitures.

Le propriétaire de cette parcelle soumettra, au vendeur et s'il n'est plus propriétaire, au propriétaire des constructions du lot 25, pour avis les plans de construction de ce nouvel immeuble.

9°) L'ensemble des parcelles sur lesquels ont été installés des piézomètres est grevé d'une servitude d'accès pour permettre, en tout temps, l'entretien, la réparation et le remplacement des piézomètres ainsi que la prise de mesure. Cette servitude s'éteindra à l'expiration des mesures de monitoring dont question ci-avant.

10°) La parcelle E344L4P0000 est grevée d'une galerie technique en sous-sol au profit de la parcelle 0598H, à charge pour cette dernière d'entretien et de sécurisation. Le propriétaire de ladite parcelle a l'obligation d'assurer la stabilité de cette galerie technique en cas de construction, démolition ou autres travaux. Le propriétaire de ladite parcelle aura l'autorisation d'y accéder en présence du propriétaire de la parcelle 0598HP0000.

11°) La parcelle E344L4P0000 est grevée d'une servitude de passage Sv.14 composée d'une partie aérienne d'une largeur de quatre mètres pour accéder à une seconde partie en sous-sol étant une galerie technique reprise au point 10) ci-dessus. Le propriétaire de ladite parcelle aura le droit de modifier le tracé de cette servitude de passage. Celle-ci devra toujours permettre l'accès aux Communs 14-15-16 (plan numéro 02 – Sous-Sol, dressé le 5 janvier 2019 par le Géomètre-Expert Monsieur José Vanderwhale, dont copie annexée). Cette servitude est octroyée au profit de la parcelle 0598HP0000.

12°) La parcelle E344L4P0000 est grevée d'une servitude de maintien de points d'éclairage et caméras : poteaux électriques, points fixés aux façades, de même que leur accès.

13°) La parcelle E344L4P0000 est grevée d'une servitude de passage sur les voies de chemin de fer en faveur du futur lot 32 de la copropriété à constituer. Le propriétaire de ladite parcelle prévoira dans sa clôture des entrées aux endroits où le chemin de fer entre ou sort de sa parcelle.

14°) La parcelle E344L4P0000 est grevée d'une servitude d'accès et de maintien de 1,50m de large en vue d'accéder au tableau téléphonique Sv.27 au profit du vendeur et s'il n'est plus propriétaire, au profit du propriétaire du tableau téléphonique.

15°) Dans le cas éventuel de la réalisation d'un projet de placement de fibre optique sur le périmètre du site restant appartenir au vendeur, la parcelle E344L4P0000 sera grevée d'une servitude de passage pour lesdits câbles. Ces câbles pourront être installés sur demande du vendeur, ou s'il n'est plus propriétaire, par le propriétaire du site, sur l'infrastructure de poteaux électriques existants en bordure de la parcelle E344L4P0000 et la traversant. Une cavette enterrée sera mise en place aux fins de raccordement divers au point de jonction entre la bordure de la parcelle et sa traversée. Ladite parcelle E344L4P0000 sera alors grevée d'une servitude d'accès à cette cavette enterrée au profit du vendeur, ou s'il n'est plus propriétaire, par le propriétaire du site. En cas de construction par le propriétaire de ladite parcelle, les câbles seront enterrés à cet endroit dans une gaine technique à prévoir par le propriétaire de ladite parcelle aux frais du vendeur, ou s'il n'est plus propriétaire, par le propriétaire du site. »

II.5/ DISPOSITIONS URBANISTIQUES.

Sur la base d'un courrier adressé par la Ville de Sambreville, le 5 novembre 2018, le comparant déclare, conformément aux dispositions de l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT que :

1. Plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

* le bien est situé au plan de secteur de Namur en zone industrielle ;

2. Guide Régional d'urbanisme :

Néant

3. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine :

Le bien n'est pas :

- * situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 et suivants du CoDT (sites à réaménager, revitalisation urbaine ou rénovation urbaine) ;

- * soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.1 et suivants et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- * inscrit sur la liste de sauvegarde visée par le Code Wallon du Patrimoine ;

- * classé en application du Code Wallon du Patrimoine ou visé par une procédure de classement en cours ;

- * situé dans une zone de protection visée par le Code Wallon du Patrimoine ;

- * localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé par le Code Wallon du Patrimoine ;

4. permis ou certificats :

- * Le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- numéro 151 du 26 avril 2007 délivré à Saint Gobain Benelux pour la pose d'une dalle et son accès voirie pour accueillir des silos de stockage à oxygène ;

- numéro 153 du 26 avril 2007 délivré à Saint Gobain Glass pour détournement de la route et placement d'appareillage électrofiltre ;

- numéro 50 délivré le 16 août 2007 à Saint Gobain Glass pour la construction d'un hall industriel ;

- permis unique délivré le 7 janvier 2016, sous la référence SU/CB/BL/CB001, ayant pour objet la démolition de halls, de bâtiments, de deux cheminées, de trois cuves à mazout, d'un château d'eau, un chantier d'enlèvement d'amiante et l'aménagement d'une voirie pompier ;

- * Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, ou de bâtir ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

5. Périmètre des zones vulnérables :

Le comparant n'a pas connaissance que le bien soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, Natura 2000, etc.) mais que le bien est repris dans le périmètre d'un site classé SEVESO (site INOVYN Manufacturing Belgium SA (SOLVIC sa) à Jemeppe-sur-Sambre).

II.6/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES.

A. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement (RGPE)

Le comparant déclare que le bien fait l'objet des permis d'environnement suivants (anciennement permis d'exploiter) :

- permis unique délivré le 7 janvier 2016, sous la référence SU/CB/BL/CB001, ayant pour objet la démolition de halls, de bâtiments, de deux cheminées, de trois cuves à mazout, d'un château d'eau, un chantier d'enlèvement d'amiante et l'aménagement d'une voirie pompier (expirant pour la partie permis d'environnement le 31 décembre 2021) ;

- permis d'environnement délivré le 15 mars 2007, sous la référence SU/BL/PE/45, ayant pour objet le renouvellement de l'autorisation d'exploiter la production de verre plat par le procédé float et la découpe du verre (expirant le 9 octobre 2026) ;



- autorisation d'exploiter délivrée le 24 février 1994, sous la référence N/4/DP/ENV.93.198/JD.538, ayant pour objet l'exploitation d'un atelier de production de travers feuilletés (expirant le 24 février 2024)

- autorisation d'exploiter délivrée le 19 novembre 1998, sous la référence N/2/3/DP/ENV.98.90/BR446 ayant pour objet l'exploitation d'une unité de production pour le dépôt de couches métalliques sur le verre par un procédé sous vide (expirant le 24 novembre 2024)

- autorisation de déversement des eaux usées délivrée le 15 mars 2007, sous la référence SU/BL/PE/45/2006 (expirant le 9 octobre 2026)

- avenant IPPC Coater délivré le 1^{er} mars 2007, sous la référence SU/BL/PE/45/2006, ayant pour objet la mise en conformité par rapport à la directive IPPC (expirant le 24 novembre 2024)

- autorisation de prise d'eau industrielle en rive droite de la Sambre délivrée le 2 juillet 1925, pour une durée illimitée

Et contient des établissements de classe 3, étant 2 citernes à mazout, l'une aérienne de 10.000 litres (pour laquelle une déclaration a été déposée le 7 décembre 2018) et l'autre souterraine de 22.000 litres,

De sorte qu'il y a lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement, rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants-droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants-droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Le comparant et l'association des copropriétaires pour ce qui concerne les établissements de classe 2, et les acquéreurs des lots concernés pour ce qui concerne les établissements de classe 3, devront concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du RGPE, au plus tard dans le mois de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot pour ce qui concerne les établissements de classe 2 et des lots concernés pour ce qui concerne les établissements de classe 3 et, pour ce qui relève respectivement de l'association des copropriétaires et de l'acquéreur, à se conformer à

l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le comparant ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

B. Etat des sols

1. Information générale :

Le comparant reconnaît que son attention a été portée sur le fait que :

- la **présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de *déchets* et à ce titre, générer un coût imprévu pour le **propriétaire**. En tout état de cause, le détenteur de déchets, toxiques ou non, - soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...) -, est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de *gestion* (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'*assainissement* voire de *réhabilitation*, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets,

- parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'**obligation d'assainissement** ou encore, n'être tenu d'adopter que des **mesures de sécurité** et le cas échéant, **de suivi**, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas (pollution historique), qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense.

2. Information concrète – Mesures de traitement et de remédiation - Déclarations :

* Le comparant déclare que :

a) - une étude d'orientation a été réalisée sous la conduite du bureau d'étude agréé, VINCOTTE SA pour les parcelles cadastrées 320EP0000, 320HP0000, 344S2P0000, 344E4P0000, 344X3P0000, 468G3P0000 et 468E3P0000 (et d'autres ne faisant pas l'objet du présent acte).

- une étude de caractérisation a été réalisée sous la conduite du bureau d'étude agréé, ARCADIS pour ces mêmes parcelles.

- un certificat de contrôle de sol a été émis en date du 13 juillet 2018 pour les parcelles 320EP0000, 320HP0000, 344S2P0000, 344X3P0000, 468G3P0000 et 468E3P0000 ;

- aux termes d'un courrier du 25 octobre 2018, du Service Public de Wallonie - Direction de l'Assainissement des Sols, un monitoring annuel, sur une durée de 5 ans, destiné à contrôler la dispersion des hydrocarbures chlorés dans l'eau souterraine est mis en place sur la parcelle 344E4P0000 (voir plan D11).

Un projet d'assainissement est requis pour la tache 3 (voir plan D6) dont le noyau se trouve en-dehors du périmètre de la copropriété mais le panache s'étend sur le lot 18. En raison du confinement de la pollution déjà en place, en raison des conséquences économiques d'une activité de dépollution à cet endroit, l'expert sol, dans son projet soumis au Service Public de Wallonie, recommande le maintien de la situation actuelle de confinement sans intervention sur la pollution en place. L'avis du Service Public de Wallonie est attendu dans le courant du premier semestre 2019. Des mesures de sécurité seront probablement imposées, comme par exemple :

- Interdiction d'excaver sans la présence d'un expert sol

- Maintien du revêtement en place

Le même courrier préconise les mesures de sécurité suivantes :

* au droit de la tache 7 : absence de bâtiment et de conduites d'eau potable enterrée et maintien du confinement en place (couche de terres saines ou revêtement induré) (voir plan D9).



* de manière générale pour les remblais : interdiction d'excaver sans la présence d'un expert sol

* interdiction de captage dans la nappe alluviale

b) - une étude d'orientation et une étude de caractérisation ont été réalisées sur les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000, et un projet d'assainissement a été initié volontairement sur la base des dispositions transitoires de l'article 92bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, sous la conduite du bureau d'étude agréé, VINCOTTE SA pour la parcelle 344Y3P0000 ;

- la Direction de l'assainissement des sols a approuvé par décision du 13 décembre 2017, ayant la référence « DAS/JHA/Sorties 2017/27098 » et le numéro de dossier « 789/1/PA1 », le **projet d'assainissement**, déposé et jugé complet et recevable le 25 juillet 2017.

- L'assainissement a été réalisé par le comparant. Le rapport a été préparé par l'expert sol en charge du dossier et a été soumis au Service Public de Wallonie en décembre 2018, il en résultera des mesures de sécurité dans cette zone (voir plans Sekurit), qui seront communiquées dès mise à disposition

- Aux termes des courriers du 11 mai 2017 et du 8 juin 2017 du Service Public de Wallonie - Direction de l'Assainissement des Sols, aucun assainissement n'est requis pour les remblais couvrant les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000 et pour la tache T4 correspondant à la citerne 6 sur les « Plans Sekurit ». Les mesures de sécurité suivantes doivent être appliquées pour les parcelles 344Y3P0000 et 344Z3P0000 :

- Interdiction d'excaver sans la présence d'un expert sol

- Maintien du revêtement en place

- Absence de conduite enterrée d'amenée d'eau potable perméable aux hydrocarbures aromatiques non halogénés (BTEX) et pétroliers au droit de la tache 4

Ces mêmes courriers font état de la situation des eaux souterraines. Un projet d'assainissement a été soumis par le comparant au Service Public de Wallonie qui l'a approuvé en date du 4 janvier 2019. Dans son courrier d'approbation, le Service Public de Wallonie ne requiert aucun assainissement et impose les mesures de sécurité suivantes sur le terrain :

- Toute utilisation de l'eau de la nappe au droit du terrain est interdite.

- Tout remaniement de sol au droit du terrain est proscrit et le revêtement induré est maintenu en bon état.

Suivant ce courrier du Service Public de Wallonie, aucun monitoring n'est requis et les piézomètres Pz3, Pz13, Pz25, Pz33, Pz102, Pz127, Pz129, Pz209 référencés sur le plan des servitudes « 05 Servitudes » pourront être désaffectés.

Les documents repris dans la liste ci-dessous sont repris en annexes des présents statuts, les nouveaux copropriétaires s'engagent solidairement à les respecter et les faire respecter et à en faire leur affaire personnelle, sans recours contre le comparant.

- Approbation définitive de l'étude de caractérisation datée du 25 octobre 2018 ;

- Complément d'approbation de l'étude de caractérisation daté du 8 juin 2017 ;

- Lettre d'approbation de l'étude de caractérisation datée du 11 mai 2017 ;

- Approbation du projet d'assainissement des eaux souterraines datée du 4 janvier 2019

- Certificats de contrôle du sol pour les parcelles 320EP0000, 320HP0000, 344S2P0000, 344X3P0000, 468G3P0000 et 468E3P0000 ;

- les plans dressés par un expert sol d'ARCADIS, étant :

plan D11 daté de novembre 2017

plan D6 en date du 12 décembre 2017

plan D9 en date du 12 décembre 2017

- 3 plans dressés par un expert sol de VINCOTTE, non datés mais annexés également à l'étude de caractérisation.

Concernant le monitoring, l'emplacement des piézomètres à maintenir en l'état par les copropriétaires concernés est repris au plan des servitudes « 05 Servitudes » et les copropriétaires concernés et/ou l'association des copropriétaires en laisseront l'accès au comparant pour les besoins d'un échantillonnage. Le comparant s'engage à en faire les relevés jusqu'à l'échéance.

II.7/ POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC).

Le notaire soussigné attire l'attention du comparant sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien. Le comparant dispense formellement le notaire soussigné de toutes informations complémentaires à cet égard.

Il résulte notamment du courrier de la Ville de Sambreville, du 11 juillet 2017, que le bien est grevé d'emprises en sous-sol dans la route pour une canalisation destinée au transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

ELIA

Par courrier électronique daté du 18 janvier 2018, ELIA a fait savoir ce qui suit, textuellement reproduit :

« La parcelle est située à proximité immédiate d'une ligne haute tension appartenant à ELIA. Le Règlement Général sur les Installations Electriques (R.G.I.E.) impose des distances de sécurité d'éloignement vis-à-vis des conducteurs et des pylônes à respecter en fonction de la nature de l'obstacle et de la tension de la ligne.

En cas de travaux ou de construction à proximité de la ligne à haute tension ou d'un pylône, il y a lieu de se mettre en rapport avec Elia afin que celle-ci puisse communiquer les mesures de sécurité à respecter et examiner la compatibilité du projet avec la présence des installations haute tension.

Toute nouvelle plantation d'arbres hautes tiges (hauteur finale supérieure à 3 mètres) dans une zone de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension devra également faire l'objet d'un examen par Elia.

Suivant l'article 15 de la loi du 10 mars 1925, un droit d'accès à la ligne doit être maintenu à ELIA aux fins d'exploitation de celle-ci. »

FLUXYS

Par courrier électronique daté du 22 janvier 2018, FLUXYS a fait savoir ce qui suit, textuellement reproduit :

Article 1

Une servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel de Fluxys Belgium, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, grève la parcelle faisant l'objet de cette vente.

Article 2

Les installations de Fluxys Belgium relèvent de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations et de ses arrêtés d'exécution. L'article 11 de cette loi interdit spécifiquement tout acte de nature à nuire aux installations de transport de gaz ou à leur exploitation.

C'est pourquoi le propriétaire des parcelles dans lesquelles se trouvent ces installations ou le propriétaire des parcelles se situant à proximité de ces installations, doit prendre toutes



les mesures de précautions nécessaires afin d'éviter d'endommager les installations de Fluxys Belgium.

En outre, l'article précité prévoit que l'occupation partielle du domaine public ou privé par les installations de Fluxys Belgium n'entraîne aucune dépossession mais soit constitutive d'une servitude légale d'utilité publique.

Article 3

Le propriétaire acceptera, le cas échéant, tous les travaux que Fluxys Belgium estimerait nécessaires dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de ses installations.

Fluxys Belgium informera le propriétaire, dans les meilleurs délais, du programme des travaux et fera le nécessaire pour indemniser les dégâts causés par ces travaux.

Cette servitude impose également au propriétaire et aux utilisateurs d'accorder à Fluxys Belgium l'accès à leur terrain, ainsi que le libre passage vers et dans la zone de servitude.

Cette obligation est valable pour toute parcelle clôturée ainsi que pour toute parcelle que les propriétaires ou utilisateurs souhaiteraient clôturer. Dans ce cas, ils devront d'abord avertir Fluxys Belgium afin de conclure, à ce sujet, une convention d'accès spécifique.

Article 4

De par l'existence de cette servitude légale, il convient de prendre en compte, dans une zone qui s'étend sur toute la longueur des installations, les prescriptions particulières détaillées ci-après :

A. Activités non autorisées à proximité de nos installations (AR 19/03/2017)

L'article 15 de l'arrêté royal du 19 mars 2017 prescrit une **zone réservée** de 10 mètres, à savoir 5 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel, où toute activité est interdite, tout comme :

- ☒ la présence de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin, car-ports, tentes ;
- ☒ l'entreposage de matériel et de matériaux ;
- ☒ la modification du relief du terrain (par ex. creusement de fossés, création de talus, travaux de terrassement) ;
- ☒ tous les travaux qui peuvent compromettre la stabilité du (sous-)sol autour des installations de transport, comme des travaux d'excavation et des travaux de terrassement ;
- ☒ l'exécution de travaux agricoles ou horticoles à plus de 50 cm de profondeur en dessous du niveau de sol ;
- ☒ le placement de piquets (clôtures, piquets de prairie, piquets pour des filets anti-grêle).

De plus, les forages (horizontaux, verticaux, carottages, pénétrromètres, piézomètres, essais à la plaque, etc.) et les fonçages sont interdits à moins de 15 mètres de nos installations, sauf accord écrit préalable de notre société.

Enfin, la présence d'arbres et arbustes est interdite, hormis ceux mentionnés sur la liste ci-jointe dans une zone de 6 mètres, soit 3 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel.

B. Obligation légale d'information (A.R. du 21/09/1988)

Dans une zone de trente (30) mètres, **soit quinze (15) mètres de part et d'autre de nos installations** (= zone protégée) :

☒ chaque projet doit être signalé à Fluxys Belgium, **au moins quinze (15) jours ouvrables avant le début des travaux**, afin de définir les prescriptions de sécurité à respecter avant et/ou pendant la réalisation des travaux.

☒ Cette procédure est obligatoire pour le maître de l'ouvrage ou le bureau d'étude/l'architecte, les entrepreneurs et sous-traitants en charge de la réalisation des travaux.

L'information est transmise comme suit :

☒ par courrier à l'attention de Fluxys Belgium – c/o Infoworks, avenue des Arts 31, 1040 Bruxelles

☒ fax : 32 2 282 75 54 - e-mail : infoworks@fluxys.com

☒ de préférence via le site internet KLIP pour les travaux en Flandre - <https://klip.vlaanderen.be> ou pour les travaux dans la Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie via le site internet CICC (Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites) – www.klim-cicc.be

Remarque importante : **la zone protégée**, telle que décrite ci-dessus, est une zone minimum qui doit être étendue, le cas échéant, à la zone où l'exécution de travaux peut nuire à l'intégrité des installations de transport de gaz.

Si le maître de l'ouvrage fait exécuter tout ou partie des travaux par un tiers, il a l'obligation, conformément à l'arrêté royal du 21 septembre 1988, de transmettre à ce tiers ces informations et les mesures de sécurité à respecter.

Article 5

Sur simple demande, le responsable régional de Fluxys Belgium - tél. 02/234.45.12 se tient à disposition pour baliser, gratuitement, les installations sur le terrain, aux jour et heure à convenir avec lui. Ce balisage doit être vérifié par le demandeur en exécutant des fouilles manuelles de repérage en nombre suffisant.

Article 6

Au cas où le terrain serait utilisé par un tiers, le propriétaire informera l'utilisateur des dispositions mentionnées ci-dessus.

En cas de transfert ou de cession de droits réels sur la parcelle, le propriétaire a l'obligation de faire mentionner les présentes dispositions dans l'acte authentique. Par le biais du notaire qui instrumente, le propriétaire fera parvenir une copie de tout acte de cession à Fluxys Belgium, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles. »

CECI EXPOSÉ, LE COMPARANT NOUS REQUIERT D'ACTER EN LA FORME AUTHENTIQUE L'ACTE DE BASE ET LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ QUI FORMENT ENSEMBLE LES STATUTS DE L'IMMEUBLE, ainsi que le Règlement d'Ordre Intérieur :

III. ACTE DE BASE

III.1/ DÉCLARATION D'INTENTION.

Le comparant confirme qu'il a l'intention de transformer le bien prédécrit en un complexe immobilier, composé de divers immeubles et, notamment des caves, en sous-sol des immeubles. L'ensemble sera plus amplement décrit ci-après.

Le comparant a l'intention de vendre, céder, louer, donner en leasing, superficie ou autrement, et de manière générale, de mettre en valeur, les lots privatifs et les quotités qui se rattacheront à ces lots dans les parties communes.

A cet effet, le comparant nous a déclaré ce qui suit :

III.2/ STATUT IMMOBILIER.

En vue de permettre la réalisation juridique des projets formés et toutes opérations juridiques futures concernant les parties constitutives du complexe immobilier, le comparant déclare :

1/ vouloir placer le complexe immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du 8 juillet 1824, modifiée par la loi du 30 juin 1994 et par la loi du 2 juin 2010 et la loi du 18 juin 2018, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété ;

2/ vouloir procéder par le présent acte à la division du bien en parties privatives et en parties communes.



L'immeuble sera donc divisé d'une part, en parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire et d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 §9 alinéa 2 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable, la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du complexe immobilier et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

III.3/ RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION.

Le comparant, par le seul fait de la signature du présent acte, et tous les nouveaux copropriétaires ou titulaires de droits réels dans le complexe immobilier, par le seul fait de la signature de leur titre, seront censés affirmer leur accord pour céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux locaux dont il se réserve ou acquiert l'entière et exclusive propriété.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division de l'ensemble immobilier sa base légale, est faite à titre gratuit moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

III.4/ ANNEXES.

Le comparant nous requiert d'annexer au présent acte :

- les plans dressés par le géomètre, Monsieur José VANDERWHALE, à Soignies, étant :

01 Parcellaire en date du 29 décembre 2018, indice Q

02 Sous-Sol en date du 5 janvier 2019, indice M

03 Niveau +1 en date du 5 janvier 2019, indice H

04 Niveau +2 en date du 5 janvier 2019, indice G
05 Servitudes en date du 4 décembre 2018, indice M
07 Electricité en date du 14 janvier 2019, indice E
08 Egouttage en date du 19 décembre 2018, indice D
09 Eau-incendie en date du 29 décembre 2018, indice D
10 Telecom en date du 14 janvier 2019, indice D
11 Toitures en date du 18 octobre 2018, indice B
Ci-après dénommés « **le plan** » ;

Le comparant demande la transcription desdits plans par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant certifie que lesdits plans sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 92007-10293 et certifie que lesdits plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

- le rapport prescrit par la loi relativement à la répartition des quotes-parts de copropriété.

- les plans dressés par un expert sol d'ARCADIS, étant :

plan D11 daté de novembre 2017

plan D6 en date du 12 décembre 2017

plan D9 en date du 12 décembre 2017

- 3 plans dressés par un expert sol de VINCOTTE, non datés mais annexés également à l'étude de caractérisation.

- le règlement d'ordre intérieur.

- le contrat de raccordement électrique.

III.5/ SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.

La situation de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers. Elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduelles, d'égouts et cætera ;

- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio et télévision-distribution, antennes, ventilation, chauffage, et cætera) ;

- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou la situation des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

III.6/ DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – RÉSERVE DE DROITS.

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif :

1.- le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la signature de l'acte authentique de la 1^{ère} vente d'un lot privatif.

2.- le droit de modifier avant la signature de l'acte authentique de la 1^{ère} vente d'un lot privatif les servitudes et la configuration des parties communes de l'indivision.

3.- le droit de modifier, construire, diviser ou en général valoriser des lots existants dont il reste encore propriétaire, notamment le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente, avant la signature de l'acte authentique de la 1^{ère} vente d'un lot



privatif, de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des bâtiments, comme elle le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes, tels que halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des locaux privatifs supplémentaires, le tout de son propre chef, avant la vente ou après celle-ci à la demande de tout intéressé et d'effectuer à cet effet tous travaux voulus, y compris aux façades et accès, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes de l'association, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus.

4.- le droit jusqu'à la vente du dernier lot par le comparant de refuser d'établir sur les lots ou dans les bâtiments qui y sont ou seront érigés une activité ou une industrie qui pourrait porter atteinte à la valeur foncière, à la sécurité et/ou à la salubrité de l'entière ou d'une partie du site.

Les affectations suivantes données à titre exemplatif et non limitatif peuvent être interdites :

- entreprises de récupération ou recyclage (de chiffons, loques, vêtements usagés, déchets textiles, plastiques, vieux métaux, caoutchouc, etc.) ;
- transformation ou stockage de vieux et/ou nouveaux pneus ;
- stockage de plus de 100 litres de produits facilement inflammables (point d'éclair inférieur à 21 °C)

5.- le droit de ne pas procéder aux mises en conformité des lots restant lui appartenir, mises en conformité qui seraient exigées par le ou les compagnies d'assurances ou/et par les services de prévention de la zone de secours Val de Sambre ou par toute autre autorité de quelque nature que ce soit.

IV. REGLEMENT DE COPROPRIETE

IV.1/ INTRODUCTION GENERALE

Article 1 - Définition et portée.

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

IV.2/ DESIGNATION ET DIVISION DU COMPLEXE

Article 2 - Désignation du complexe.

L'immeuble porte la dénomination « Les Glaceries ».
Il est divisé en trois entités, étant les entités A, B et C.

Article 3 - Etat descriptif de division du complexe.

Préambule

Il est précisé que tous les lots sont, sauf indication contraire, équipés au minimum d'un compteur d'eau et d'un compteur électrique.

De manière générale, les nouveaux propriétaires des lots qui comprennent des portes piétonnes donnant accès à des lots voisins ou à des communs feront leur affaire soit d'obturer lesdites portes par une cloison RF60, soit de remplacer lesdites portes par des issues de secours répondant aux différentes exigences telles que les exigences d'évacuation des services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre, ou/et les exigences anti-feu ou/et les exigences de non-violation des lots privatifs ou communs en-dehors des situations d'incendie.

Division

L'immeuble est divisé, en lots ainsi composés :

Dans l'entité A

Le **Lot 1**, (rue des Glaces Nationales, 169/64) repris sous teinte mauve foncé au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0001, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux volets pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte ou de béton.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 2**, (rue des Glaces Nationales, 169/67) comprenant les sous-lots 2.1 et -1.2, repris sous teinte verte au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au rez-de-chaussée : un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, comprenant des pièces séparées pourvu d'une structure portante de la toiture, un escalier vers le sous-sol et un accès à la toiture, et avec son volet pour véhicule utilitaire et ses deux portes piétonnes.

* au sous-sol : une cave avec sa porte pour véhicule utilitaire, accessible par une rampe extérieure et par l'escalier depuis le rez-de-chaussée.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte ou de béton dont la rampe d'accès au sous-sol et partiellement remblayée et arborée (coté Sambre)

- en copropriété et indivision forcée :

Six cents/dix millièmes (600/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 3**, (rue des Glaces Nationales, 169/68) comprenant les sous-lots 3.1 et 3.2, repris sous teinte rouge au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0003, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire.



* une partie non bâtie, remblayée (sous-lots 3.1 et 3.2) et partiellement arborée (sous-lot 3.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes (95/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 4**, (rue des Glaces Nationales, 169/69) comprenant les sous-lots 4.1 et 4.2, repris sous teinte mauve clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0004, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire.

* une partie non bâtie, remblayée (sous-lots 4.1 et 4.2) et partiellement arborée (sous-lot 4.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes (99/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 5**, (rue des Glaces Nationales, 169/70) comprenant les sous-lots 5.1 et 5.2, repris sous teinte saumon au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0005, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne, la paroi extérieure étant pourvue d'une fenêtre.

* une partie non bâtie, remblayée (sous-lots 5.1 et 5.2) et partiellement arborée (sous-lot 5.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-neuf/dix millièmes (149/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 6**, (rue des Glaces Nationales, 169/71) comprenant les sous-lots 6.1 et 6.2, repris sous teinte beige au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0006, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire.

* une partie non bâtie, remblayée (sous-lots 6.1 et 6.2) et partiellement arborée (sous-lot 6.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes (99/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 7**, (rue des Glaces Nationales, 169/72) comprenant les sous-lots 7.1 et 7.2 et -1.7.1, repris sous teinte bleu clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0007, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire.

* une partie non bâtie, remblayée (sous-lots 7.1 et 7.2) et partiellement arborée (sous-lot 7.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

* le sous-lot -1.7.1. étant une cavité de 24 m², sans quotité.

- en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes (99/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 8**, (rue des Glaces Nationales, 169/66) comprenant les sous-lots 8.1 et 8.2, +1.8.1 et -1.8.1, repris sous teinte mauve au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0008, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et ses deux portes piétonnes, la paroi extérieure étant percée de plusieurs ouvertures sur la cave, et comprenant :

- une pièce séparée de la partie principale par des murs en blocs
- un étage constitué de bureaux avec un accès par un escalier à partir du rez de dalle
- une cave accessible par deux escaliers à partir du rez de dalle et par un couloir souterrain partant du lot 9 et s'étendant actuellement jusque sous le lot 7 ; ce troisième accès devant faire l'objet d'un accord entre les nouveaux copropriétaires des lots 8 et 9 et être mis en conformité à leurs frais. Ledit couloir souterrain menant sous le lot 7, devra être obturé par un mur, dans les règles de l'art, aux frais du nouveau copropriétaire du lot 8.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte et partiellement remblayée (sous-lot 8.1) ou arborée (sous-lot 8.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-neuf/dix millièmes (299/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 9**, (rue des Glaces Nationales, 169/71) comprenant les sous-lots 9, -1.9.1 et -1.9.2, repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0009, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses trois volets pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne, la paroi extérieure étant percée d'une ouverture sur la cave, et comprenant :

- plusieurs pièces séparées de la partie principale par des murs en blocs, un pont de levage ;

- deux caves et un couloir d'accès, accessibles par un escalier sous toiture extérieure, privative. Le couloir sous-terrain donne accès à la cave du lot 8, cet accès devant faire l'objet d'un accord entre les nouveaux copropriétaires des lots 8 et 9 et être mis en conformité à leurs frais.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte avec une structure en béton et partiellement remblayée.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 10**, (rue des Glaces Nationales, 169/59) repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0010, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et ses deux portes piétonnes et comprenant plusieurs pièces séparées de la partie principale par des murs en blocs et un ensemble de sanitaires avec fenêtres donnant sur l'extérieur.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte ou de béton et partiellement arborée.

- en copropriété et indivision forcée :



Cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 11**, (rue des Glaces Nationales, 169/73) comprenant les sous-lots 11.1 et 11.2, repris sous teinte beige au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0011, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture comprenant un sas d'entrée avec sa grande porte coulissante pour véhicule utilitaire et le hall principal.

* une partie non bâtie, recouverte d'asphalte, comprenant une structure en béton (sous-lot 11.1) et étant à usage de parking et de trottoir (sous-lot 11.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

* un escalier devant servir aux lots 12 et 13

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-neuf/dix millièmes (239/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 12**, (rue des Glaces Nationales, 169/58) comprenant les sous-lots 12.1 et 12.2 et +1.12.1, repris sous teinte bleu clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0012, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux volets pour véhicule utilitaire et ses deux portes piétonnes, comprenant :

- au rez-de-chaussée : la partie principale et plusieurs pièces séparées de celle-ci par des murs en blocs dont un hall avec un escalier donnant accès à l'étage,

- à l'étage : une surface de bureaux, un ensemble de sanitaires et une surface de stockage au bout de laquelle se trouve une issue de secours vers l'étage du lot 13. Cet étage est entièrement vitré sur le côté Est.

* une partie non bâtie, étant un trottoir revêtu d'asphalte au long du bâtiment (sous-lot 12.1) et un terrain constitué d'un parking avec piétonnier revêtu d'asphalte et d'une zone arborée (sous-lot 12.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quarante-cinq/dix millièmes (245/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 13**, (rue des Glaces Nationales, 169/74) comprenant les sous-lots 13.1 et 13.2 et +1.13.1, repris sous teinte mauve au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0013, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et un étage accessible par un escalier extérieur ; Ledit escalier prend son départ sur le lot 11.

* une partie non bâtie, étant un trottoir revêtu d'asphalte au long du bâtiment (sous-lot 13.1) et étant à usage de parking et de trottoir (sous-lot 13.2), les sous-lots étant séparés par une voirie

- en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes (40/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 14**, (rue des Glaces Nationales, 169/75) comprenant les sous-lots 14.1 et 14.2, repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0014, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, comprenant un sas d'entrée, avec son volet pour véhicule utilitaire et un hall principal.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et à usage de trottoir et de parking (sous-lot 14.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt/dix millièmes (180/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 15**, (rue des Glaces Nationales, 169/76) comprenant les sous-lots 15, +1.15 et -1.15, repris sous teinte mauve clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0015, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux volets pour véhicule utilitaire et ses trois portes piétonnes, comprenant

- au rez-de-chaussée : une partie principale et plusieurs pièces séparées de la partie par des murs en blocs ou des bardages ; un trou de 4 m² au-dessus de la cave du lot 9 devra être obturée dans les règles de l'art, par le propriétaire du lot 15, à ses frais.

- au sous-sol : d'une cave, accessible par un escalier depuis le rez-de-chaussée ;

- à l'étage, accessible par deux escaliers à partir du rez-de-chaussée : des bureaux et une plateforme de stockage équipée d'un monorail de levage

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte.

- en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent quinze/dix millièmes (515/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 16**, (rue des Glaces Nationales, 169/61) repris sous teinte bleu clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0016, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne et une annexe extérieure.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte.

- en copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/dix millièmes (64/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 17**, (rue des Glaces Nationales, 169/77) comprenant les sous-lots 17.1 et 17.2, repris sous teinte saumon foncé au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0017, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et partiellement de pelouse (sous-lot 17.1) et à usage de trottoir et de parking (sous-lot 17.2), les sous-lots étant séparés par une voirie.

- en copropriété et indivision forcée :

Cinquante-sept/dix millièmes (57/10.000^e) des parties communes dont le terrain.



Dans l'Entité B

Le **Lot 18**, (rue des Glaces Nationales, 169/57) repris sous teinte jaune au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0018, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture privative, avec ses cinq volets pour véhicule utilitaire et ses sept portes piétonnes, comprenant une partie principale, plusieurs pièces séparées de la partie principale par des murs en blocs, une chaufferie, un ensemble de vestiaires de douches.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte ou de béton et partiellement arborée.

Ce lot comprenant une citerne à mazout, aérienne, d'une contenance de 10.000 litres.

- en copropriété et indivision forcée :

Trois cent cinquante-trois/dix millièmes (353/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 19**, (rue des Glaces Nationales, 169/78) repris sous teinte bleu clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0019, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton percé d'un caniveau non fermé, pourvu d'une structure portante de la toiture plate, avec ses quatre portes piétonnes donnant accès à des pièces intérieures distinctes.

Pas d'alimentation en eau

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte

- en copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit/dix millièmes (28/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 21**, (rue des Glaces Nationales, 169/101) comprenant les sous-lots 21 et -1.21, repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0021, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture privative, avec ses deux volets pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne, comprenant également une cave, actuellement inexploitable, accessible par un escalier depuis le rez-de-chaussée et une ouverture dans le sol, à charge du propriétaire du lot de fermer ces ouvertures.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de grenailles et comprenant un trapillon de 60 centimètres de hauteur pour un accès à la galerie technique.

- en copropriété et indivision forcée :

Septante-sept/dix millièmes (77/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le propriétaire de ce lot pourra procéder à ses entiers risques et périls et à sa charge à la démolition du bâtiment moyennant obtention préalable des autorisations administratives requises, le maintien ou la déviation des infrastructures existantes et réalisation dans les règles de l'art.

Une révision des quotités générales aura lieu après réception des travaux et ce conformément aux dispositions légales, à charge du présent lot.

Le **Lot 26**, (rue des Glaces Nationales, 169/105) repris sous teinte saumon foncé au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0026, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un 1^{er} bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton ou en asphalte, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et une porte piétonne qui devra être obturée par une paroi RF aux frais du propriétaire du lot.

* un 2^{ème} bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton ou en asphalte, pourvu d'une structure portante de la toiture, accessible par une ouverture dans le bardage extérieur.

* pas d'alimentation en eau

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et comprenant d'anciennes installations techniques sur une surface d'environ 15 mètres carrés, dont il fera son affaire personnelle.

- en copropriété et indivision forcée :

Quarante/dix millièmes (40/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 37**, (rue des Glaces Nationales, 169/113) repris sous teinte bleu clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0037, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en carrelage, des murs en briques peintes, pourvus de sept fenêtres et deux portes d'accès et d'une toiture plate privative, comprenant deux bureaux, une pièce technique, deux toilettes.

Le comparant déclare que le lot est équipé d'un compteur d'eau SWDE directement relié au réseau public SWDE.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de terre-plein, équipée d'une bascule de pesage de poids lourds et de barrières de gestion du trafic, et d'un poteau électrique d'éclairage.

- en copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dix millièmes (19/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 38**, (rue des Glaces Nationales, 169/114) comprenant les sous-lots 38, +1.38 et +2.38, repris sous teinte jaune au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0038, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvue d'une structure portante de la toiture privative, avec ses cinq volets pour véhicule utilitaire et ses trois portes piétonnes, et bordé d'un appentis, comprenant :

- au rez-de-chaussée : trois halls industriels et plusieurs pièces de plus petites dimensions dont un ensemble de bureaux, douches, sanitaires ;

- au premier étage, accessible par un escalier intérieur : des bureaux et un local sanitaires ;

- au deuxième étage, accessible par le même escalier : un réfectoire, des sanitaires et des douches.

* une partie non bâtie, partiellement revêtue d'asphalte et partiellement revêtue de pelouse avec une zone arborée.

La façade sud du bâtiment est équipée de baies vitrées.

Ce lot est équipé d'une armoire de stockage de produits chimiques et est pourvu de deux fosses septiques enterrées.

- en copropriété et indivision forcée :

Trois cent trente-huit/dix millièmes (338/10.000^e) des parties communes dont le terrain.



Dans l'Entité C

Le **Lot 20**, (rue des Glaces Nationales, 169/100) comprenant les sous-lots 20 et +1.20 repris sous teinte jaune au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0020, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux volets pour véhicules utilitaires et ses deux portes piétonnes, comprenant :

- au rez-de-chaussée : plusieurs pièces séparées par des murs en briques, deux ensembles de bureaux, un ensemble de vestiaires et douches, un réfectoire

- un étage accessible par un escalier

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de grenailles et comprenant un trapillon de surface de 3 à 4 m² et de 2 mètres 20 centimètres de hauteur pour l'accès aux caves, et un deuxième trapillon de 60 centimètres de hauteur pour un accès à la galerie technique.

Ce lot est équipé d'une fosse septique privative et enterrée.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-cinq/dix millièmes (295/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 22**, (rue des Glaces Nationales, 169/54) repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0022, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux volets pour véhicules utilitaires et ses deux portes piétonnes, comprenant plusieurs pièces séparées par des murs en blocs, un ensemble de vestiaires et sanitaires, un ensemble de bureaux, deux ponts roulants.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de grenailles.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent septante-quatre/dix millièmes (174/10.000^e) des parties communes dont le terrain

Ce lot comprend une fosse septique privative située dans la cave commune sous le lot 20.

Le **Lot 23**, (rue des Glaces Nationales, 169/102) repris sous teinte vert clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0023, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux portes piétonnes, comprenant une pièce séparée par des murs en blocs retardateurs du feu, un pont roulant, un accès aux caves communes qui devra être obturé aux frais du nouveau propriétaire du lot et une porte piétonne donnant accès au hall 28, qui devra être obturée en paroi RF60 ou remplacée par une porte RF30, aux frais des nouveaux propriétaires des lots concernés.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de grenailles.

- en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent quarante-trois/dix millièmes (543/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 24**, (rue des Glaces Nationales, 169/103) repris sous teinte mauve au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0024, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et ses quatre portes piétonnes.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de béton avec d'anciens rails encastrés, la surface présentant en l'état des défauts de planéité.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent dix-sept/dix millièmes (217/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Dans ce lot, sont enterrées une citerne d'eau de pluie et un séparateur d'hydrocarbures.

Le **Lot 25**, (rue des Glaces Nationales, 169/104) repris sous teinte jaune au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0025, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec son volet pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quarante-sept/dix millièmes (247/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Ce lot comprend un compteur d'eau commun affecté au comptage de la consommation d'eau sur le réseau incendie général du site.

Le **Lot 27**, (rue des Glaces Nationales, 169/62) repris sous teinte orange au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0027, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux volets pour véhicule utilitaire et ses quatre portes piétonnes donnant sur l'extérieur, comprenant un ensemble de vestiaires et sanitaires, deux bureaux, un pont roulant et une pièce séparée par des murs en blocs avec deux portes piétonnes donnant accès à CO6. Le nouveau copropriétaire fera son affaire d'obturer à ses frais ces deux portes piétonnes par une paroi RF60, sauf à permettre au nouveau copropriétaire du lot 28 d'y installer à ses frais une issue de secours en fonction des exigences des services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte et de béton.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent seize/dix millièmes (216/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 28**, (rue des Glaces Nationales, 169/106) repris sous teinte bleu au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0028, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, accessible par un sas fermé de onze volets pour véhicule utilitaire et une porte piétonne, un ensemble de vestiaires et sanitaires, des bureaux, quatre ponts roulants et une porte piétonne donnant accès au lot 23, qui devra être obturée en paroi RF60 ou remplacée par une porte RF30, aux frais des nouveaux propriétaires des lots concernés.

Dans le cas où les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre exigeraient une issue de secours de ce lot 28 à travers le CO6 vers le lot 27 et enfin l'extérieur des bâtiments, le nouveau propriétaire prendrait à sa charge l'installation de ces issues de secours et autres dispositifs de sécurité en bon entente avec le propriétaire du lot 27.



* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte.

- en copropriété et indivision forcée :

Mille soixante-huit/dix millièmes (1.068/10.000^e) des parties communes dont le terrain

Le **Lot 29**, (rue des Glaces Nationales, 169/63) repris sous teinte beige au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0029, comprenant :

- en propriété privée et exclusive :

Un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, accessible par une porte coulissante RF60 pour véhicule utilitaire donnant accès à un sas commun aux lots 29, 30, 34 et 35 fermé de deux volets pour véhicule utilitaire et comprenant un pont roulant.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent septante-huit/dix millièmes (278/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 30**, (rue des Glaces Nationales, 169/107) repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0030, comprenant :

- en propriété privée et exclusive :

Un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, accessible par une porte coulissante RF60 pour véhicule utilitaire donnant accès à un sas commun aux lots 29, 30, 34 et 35 fermé de deux volets pour véhicule utilitaire et comprenant un pont roulant.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-six/dix millièmes (236/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 31**, (rue des Glaces Nationales, 169/108) comprenant les sous-lots 31 et +1.31, repris sous teinte bleu clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0031, comprenant :

- en propriété privée et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton dont de nombreuses cavités anciennes ont été rebouchées de briquillons, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses deux portes piétonnes, comprenant une cabine métallique et un bâtiment intérieur avec un étage à destination de bureaux, vestiaires et sanitaires, et comprenant également deux ponts roulants.

* une partie non bâtie, principalement revêtue de béton et pour le reste de briquillons, équipée d'avaloirs et de tuyaux d'évacuation des eaux aux égouts du site revêtue d'asphalte.

- en copropriété et indivision forcée :

Sept cent treize/dix millièmes (713/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Ce lot comprend également une fosse septique privée, située dans la sous-station électrique Co7, elle-même située à l'intérieur du lot.

Le **Lot 32**, (rue des Glaces Nationales, 169/109) comprenant les sous-lots 32.1, 32.2, 32.3 et 32.4 repris sous teinte rose au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0032, comprenant :

- en propriété privée et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvue d'une structure portante de la toiture, avec ses trois volets pour véhicule utilitaire et sa porte piétonne, comprenant un ensemble de vestiaires et douches et deux ponts roulants.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte, équipée d'une voie ferrée entrant, dans sa partie sous-lot 32.1, dans le bâtiment.

* deux parties non bâties, revêtue d'asphalte et équipée d'une voie ferrée, sous-lots 32.2, 32.3 et 32.4

Ce lot est raccordé à une fosse septique partagée entre les lots 32, 33 et 34 et située dans le lot 34. Les nouveaux propriétaires desdits lots en feront leur affaire personnelle quant à la gestion de cette fosse septique.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt-six/dix millièmes (186/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Il est précisé qu'une portion de la clôture extérieure du site se situe sur le sous-lot 32.2.

Le **Lot 33**, (rue des Glaces Nationales, 169/52) comprenant les sous-lots 33, -1.33.1 et -1.33.2, repris sous teinte jaune au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0033, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses trois volets pour véhicule utilitaire et ses quatre portes piétonnes, comprenant un ensemble de vestiaires et douches, trois ponts roulants et un réseau de caves privatives accessibles depuis le rez-de-chaussée par un escalier.

* une partie non bâtie, revêtue d'asphalte, équipée d'une rampe d'accès à un quai de chargement à l'intérieur du bâtiment.

Ce lot est raccordé à une fosse septique partagée entre les lots 32, 33 et 34 et située dans le lot 34. Les nouveaux propriétaires desdits lots en feront leur affaire personnelle quant à la gestion de cette fosse septique.

- en copropriété et indivision forcée :

Sept cent soixante-cinq/dix millièmes (765/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 34**, (rue des Glaces Nationales, 169/110) repris sous teinte saumon foncé au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0034, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, accessible par une porte coulissante RF60 pour véhicule utilitaire donnant accès à un sas commun aux lots 29, 30, 34 et 35 fermé de deux volets pour véhicule utilitaire et comprenant quatre ponts roulants.

Ce lot est raccordé à une fosse septique partagée entre les lots 32, 33 et 34 et située dans le lot 34. Les nouveaux propriétaires desdits lots en feront leur affaire personnelle quant à la gestion de cette fosse septique.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent septante-quatre/dix millièmes (174/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

Le **Lot 35**, (rue des Glaces Nationales, 169/111) repris sous teinte mauve clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0035, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, accessible par une porte coulissante RF60 pour véhicule utilitaire donnant accès à un sas commun aux lots 29, 30, 34 et 35 fermé de deux volets pour véhicule utilitaire et comprenant deux ponts roulants.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000^e) des parties communes dont le terrain.



Le **Lot 36**, (rue des Glaces Nationales, 169/112) comprenant les sous-lots 36.1, 36.2 et 36.3 et +1.36.1, repris sous teinte vert clair au plan du géomètre, portant le numéro parcellaire E599AP0036, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* un bâtiment industriel, repris en hachuré au plan, avec une dalle de sol en béton, pourvu d'une structure portante de la toiture, avec ses quatre volets pour véhicule utilitaire et ses quatre portes piétonnes, comprenant une salle-frigo équipée d'un pont roulant, un ensemble de vestiaires et douches, un ensemble de bureaux avec étage, quatre ponts roulants au total, étant précisé que la façade Est est équipée de baies vitrées à l'endroit des bureaux.

* une partie non bâtie, principalement revêtue d'asphalte ou de béton et pour le reste de grenailles et de pelouse et de dolomie, équipée d'une rampe d'accès à un quai de chargement à l'intérieur du bâtiment, d'une voie ferrée et des accessoires de signalisation, l'une entrant dans le bâtiment et l'autre contournant le bâtiment, de poteaux électriques haute tension, d'une installation de climatisation d'air, d'une citerne à mazout enterrée d'une contenance de 22.000 litres, d'une station de pompage du mazout et d'un bac de rétention de mazout.

- en copropriété et indivision forcée :

Six cent soixante et un/dix millièmes (661/10.000^e) des parties communes dont le terrain.

TOTAL : DIX MILLE / DIX MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES DONT LE TERRAIN.

Article 4 – Statut immobilier.

L'immeuble est divisé en 38 lots, objets de propriété privative.

A ces lots sont affectées, à titre d'accessoires, des parts indivises relatives au terrain et dans les constructions, l'ensemble des parts indivises servant à l'usage commun.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les parts attribuées aux lots dans la chose commune.

IV.3/ CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES

Article 5 – Principe.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif, l'isolation des toitures et les casquettes RF soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sont mitoyens entre deux propriétés les murs séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

Le comparant donne à connaître que la Ville de Sambreville a fait savoir qu'elle pourrait reprendre tout ou partie de ces voiries intérieures. S'agissant d'une information communiquée

avant toute aliénation d'un lot privatif ou des parties communes, ni les nouveaux copropriétaires, ni l'association des copropriétaires ne pourront s'opposer à ladite cession.

Article 6 - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Sauf stipulation contraire, toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, de même que les fondations et espaces dégagés sous la dalle du niveau 0.

2. Eléments de structure portante

On appelle éléments de structure portante ceux qui ont leur fondation dans le sol de manière que s'ils étaient détruits l'immeuble ne serait plus solide, entier ou sa stabilité en serait altérée ; ils sont communs.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un élément de structure portante est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. Ces murs intérieurs répondent aux exigences de résistance au feu de séparation des lots et doivent être maintenus dans leur intégrité.

4. Murs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Ces murs répondent aux exigences de résistance au feu de séparation des locaux et doivent être maintenus dans leur intégrité.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de structure portante du bâtiment.

6. Toit

Dans la mesure où un bâtiment appartenant à un seul lot est physiquement isolé, son toit est privatif ; dans le cas contraire, le toit est commun.

Le toit commun comprend entre autres l'armature, le hourdage, le revêtement commun, à l'exception des cheminées et extracteurs et en général tous les équipements installés en toiture en tant qu'éléments à usage exclusif d'un seul ou plusieurs lots, qu'ils soient déjà installés ou qu'ils soient installés dans le futur par les nouveaux copropriétaires en fonction de leurs besoins (isolation et casquette RF restent privatives). En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les coupoles et verrières qui restent communes.

Certaines toitures sont équipées de lignes de vie et de points d'ancrage ; celles-ci ne font et ne feront pas l'objet d'un contrôle périodique de la part du comparant. Elles doivent donc être contrôlées avant leur utilisation éventuelle, qui se fera sous la seule responsabilité et aux frais du copropriétaire concerné (si le toit est privatif) ou de l'association des copropriétaires (si le toit est commun).

7. Ponts de levage

Certains lots sont équipés de ponts de levage. Ces ponts de levage sont des éléments privatifs, sauf s'ils sont communs à plusieurs lots.

Ces ponts ne font et ne feront pas l'objet d'un contrôle périodique de la part du comparant. Ils doivent donc être contrôlés avant leur utilisation éventuelle, qui se fera sous la seule responsabilité du/des nouveau(x) copropriétaire(s) concerné(s) et à leurs frais.

8. Canalisations - Raccordements généraux

Sur le périmètre de la copropriété, le réseau d'égouts et ses accessoires (chambre de visite – moyen d'accès et tout ce qui s'y rapporte), les raccordements généraux des eaux (en ce



compris deux des trois prises d'eau sur le réseau public, la troisième étant privative au lot 37), les raccordements d'électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les éléments de production, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif (*sans la moindre influence sur la production générale des services de l'un ou l'autre complexe*) d'un lot privatif ou d'un regroupement de lots privatifs, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif ou des lots privatifs desservis, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la ou des parties privatives mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, de l'électricité et du téléphone ou encore de décharge pluviale.

9. Installations électriques – Réseau de téléphonie et Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les parties communes en général.

Le réseau de téléphonie résultant des anciennes activités du comparant est actuellement obsolète. Le comparant ne peut en détailler ni en garantir le fonctionnement au vu de son ancienneté.

Il est toutefois rappelé qu'une cabine appelée PABX est située sur le bien actuellement cadastré 339PP000 (et reprise au plan resté annexé à l'acte précité reçu par le notaire Rémi CAPRASSE, prénommé, le 15 décembre 2014). Cette cabine dessert en téléphonie, informatique, alarme, contrôle d'accès, etc. l'ensemble des bâtiments objets du présent acte.

Jusqu'à la vente du dernier lot et sous réserve des déclarations ci-dessus, cette cabine permet de desservir les équipements affectés à la téléphonie, alarme, informatique... de l'ensemble des bâtiments objets du présent acte. Durant cette phase temporaire, l'entretien du bâtiment PABX et de ses équipements devra être effectué à la diligence et aux frais de l'association des copropriétaires. Moyennant une répartition des frais restant à convenir entre parties, la cabine et ses équipements, dans leurs différentes fonctions, pourront être utilisés par le propriétaire actuel du bien cadastré 339PP000.

Lorsque le comparant ne sera plus propriétaire ou occupant des biens objets du présent acte, la période de transition évoquée ci-avant prendra fin et le propriétaire actuel du bien cadastré 339PP000 disposera de la libre et entière disposition de cette cabine PABX, à charge pour celui-ci d'assumer l'entretien de celle-ci et des équipements. S'il le souhaite, il s'organisera, à ses frais, risques et périls, avec l'association des copropriétaires pour assurer éventuellement une continuité des différents services liés à l'utilisation de cette cabine.

Aucun circuit de télédistribution et/ou d'internet rapide n'a été installé.

10. Installation relative à la sécurité des personnes

Il existe sur l'ensemble du site un réseau incendie composé d'eau de ville en pression. Le réseau commun se compose de bornes (partie externe avec raccord en cas d'incendie et arrivée d'eau sur différents lots, telles que reprises sur le plan d'infrastructure 09 Eau - Incendie).

Ces éléments sont parties communes, les copropriétaires ne pouvant utiliser, modifier, transformer, adapter ces éléments même si ces installations sont situées dans des parties privatives, à l'exception de cas exceptionnels de systèmes de sécurité ou d'incendie, à soumettre au syndic.

11. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes à front de la Rue des Glaces Nationales, le bâtiment « accueil », le poste principal Haute Tension ainsi que son accès, les sous-stations électriques reprises sur le plan 08 - Electricité, un hall de rangement et en sous-sol, un ensemble de galeries et fondations.

L'ensemble de ces locaux ne sont accessibles que sous le contrôle du syndic.

Ci-dessous la liste desdits locaux tels que repris aux plans 01 et 02 :

- CO 1 Bâtiment Accueil - Gestion des accès et de la sécurité
- CO 2 Infrastructure électrique - Poste Principal Haute Tension (PPHT) - Poste d'entrée de l'alimentation électrique d'Elia
- CO 3 Accès aux infrastructures communes CO 4 et fondations
- CO 4 Local de rangement
- CO 5 (néant)
- CO 6 Infrastructure électrique - Armoire de distribution basse tension
- CO 7 Infrastructure électrique - Sous-station Equarris avec transformateur 30kV-380V
- CO 8 Passage commun aux 4 lots privatifs LOT 29, 30, 34 & 35
- CO 9 Infrastructure électrique - Sous-station Feuilleté avec transformateur 30kV-380V
- CO 10 Cavette contenant un compteur d'eau SWDE
- CO 11 Infrastructure électrique - Sous-station Sekurit avec transformateur 30kV-380V
- CO 12 Voiries
- CO 13 Accès au CO 15
- CO 14 Infrastructure générale - Galerie technique (portion de la galerie technique qui se trouve dans le périmètre de la copropriété)
- CO 15 Fondations
- CO 16 Fondations

12. Locaux destinés à la production électrique du site et organisation de la copropriété à cet effet

Il est ici rappelé qu'à partir du bâtiment dénommé « **poste PPHT** » (Poste principal haute tension), il existe 3 cellules d'arrivées des câbles décrits ci-dessus et une cellule contenant les TI de comptage.

Il existe donc un seul compteur disposant **du code EAN : 5414531452637374**.

Pour rappel, ELIA, société actuelle assurant le transport énergétique réalise l'entretien des cellules dont la durée est variable en fonction du type (8h à 2x8h). Ces entretiens nécessitent la coupure électrique complète du site. Cette procédure nécessite la remise en service des disjoncteurs principaux dans les TGBT (tableau général basse tension).

A partir du poste principal haute tension (PPHT – CO2), il existe un réseau de câbles en étoile vers 4 locaux appelés sous-stations, dont les parties communes CO7-CO9-CO11 et un quatrième local, dénommé « sous-station Administratif » qui se trouve en-dehors des parties communes de l'association des copropriétaires. Par rapport à cette sous-station Administratif, une convention régissant le statut juridique et les moyens d'accès a été établie dans les actes repris ci-dessus et comme dit ci-dessus.

Le poste principal haute tension (PPHT – CO2) comporte 9 cellules ouvertes dont 3 en services, à savoir :

- 1 cellule vers sous-station 30 KV « SEKURIT 2000 » (CO11)
- 2 cellules vers le tableau 30 KV « Utilities »



Le tableau « Utilities » est composé de 3 départs vers des sous-stations situées sur l'ensemble du site (CO7-CO9-sous-station Administratif).

Il est précisé que tenant compte de cette spécificité, la société ELIA doit disposer d'un accès permanent à l'ensemble des installations décrites ci-dessous.

Le plan 08 Electricité identifiant le passage et la localisation des sous stations est repris en annexe.

Tenant compte de la spécificité de la production électrique du complexe (voir ci-dessous) et du risque évident d'être confronté à une rupture de production imposant des mesures de contrôles et de maintenance régulier, il sera engagé par l'association des copropriétaires un technicien formé à ce type d'installation. Au besoin, cet employé de la Copropriété pourra être remplacé par une société extérieure pour autant qu'elle puisse répondre aux cahiers de charges imposées.

Le comparant attire l'attention sur le fait que le régime de neutre IT a été conservé. Ce régime a été mis en place pour assurer la continuité d'exploitation des installations Saint-Gobain lors d'un défaut phase-terre. Dans chaque sous-station, un contrôleur permanent d'isolement (CPI) est prévu pour indiquer l'apparition d'un premier défaut et nécessite le contrôle régulier et la recherche du défaut par une personnel compétent et habilité (BA5) (tension résiduelle de 400 V entre phase et neutre).

L'association des copropriétaires assurera donc toute l'organisation résultant de cette disposition, le comparant rappelant que le réseau électrique est un réseau fermé professionnel soumis au décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, que ce décret impose notamment la signature d'un contrat de raccordement entre le GRFP (gestionnaire de réseau fermé professionnel) et chacun des utilisateurs du réseau fermé professionnel (URFP) et que les installations doivent faire l'objet de contrôle régulier par des organismes agréés et que le réseau basse tension doit faire également l'objet d'un entretien et d'un contrôle régulier par des organismes agréés suivant le RGIE. Le contrat de raccordement dénommé « Contrat de raccordement au réseau fermé professionnel site Saint-Gobain » est donné en annexe et doit être signé individuellement par les nouveaux copropriétaires au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Le comparant attire l'attention sur le fait qu'il est précisé que l'association des copropriétaires, en tant que GRFP, pourra procéder à tout arrêt de fourniture électrique vers des lots sujets à des non-conformités techniques ou des défauts de paiement.

Le comparant précise également que la maintenance et le suivi du réseau doit être assurés conformément à toutes les exigences légales.

Chacun des nouveaux copropriétaires et l'association des copropriétaires acceptent de manière irrévocable le principe de contracter un seul fournisseur d'électricité pour l'ensemble du complexe et renoncent au profit de l'association des copropriétaires à leur droit d'élire leur propre fournisseur pour leur consommation privative.

Au plus tard à la passation de l'acte authentique de vente de leur lot, les nouveaux copropriétaires signeront un mandat illimité d'éligibilité du fournisseur d'électricité en faveur de l'association des copropriétaires.

Tenant compte de la spécificité de la production électrique du complexe (voir ci-dessus), des mesures de contrôles réglementaires et de maintenances régulières et des impositions de la CWAPE par rapport aux réseaux fermés professionnel, il sera engagé par l'association des copropriétaires un technicien formé à ce type d'installation à moins que l'association ne sollicite l'intervention d'une firme extérieure.

La spécificité de l'infrastructure électrique ne permet pas la réinjection d'électricité qui serait produite par des panneaux photovoltaïque ou par d'autres installations privatives de production d'électricité. La production privative d'électricité ne peut en aucun cas interférer avec l'infrastructure électrique du site.

13. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

14. Délimitation générale du site et des lots

Les grilles, haies, murs et autres clôtures du site, ou leur mitoyenneté entre 2 lots privatifs, sont privatives à la parcelle du lot s'y rapportant.

Un modèle de clôture sera défini par la première assemblée générale. Chaque copropriétaire dispose de la possibilité de clôturer son lot, le tout en parfaite harmonie avec les plans de servitudes de la copropriété et avec son ou ses voisins.

Les acquéreurs ne pourront exiger du comparant le paiement de la mitoyenneté des clôtures à établir du côté des lots non encore aliénés par le comparant mais ils pourront exercer leurs recours contre les futurs acquéreurs de ces lots.

15. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtre avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes de lots privatifs sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et porte-fenêtre des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

16. Voiries intérieures

Le site est composé de plusieurs voiries intérieures.

17. Éclairage des voiries

L'infrastructure d'éclairage des voiries, des caméras de surveillance et de câbles divers, laquelle est composée de poteaux régulièrement espacés et localisés en parties communes et/ou en parties privatives. Cette infrastructure est actuellement hors service. La présence desdits poteaux sur d'éventuelles parties privatives constitue une servitude au profit de l'association.

Article 7 - Valeur respective des lots privatifs

Les parts de copropriété dans les constructions et le terrain dont question à l'article 3 sont établies suivant la valeur originaire des lots auxquels elles se rapportent.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur José VANDERWHALE, prénommé.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une occupation normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des

copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la comparante de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-avant.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété (que la modification résulte d'un accord unanime des copropriétaires, d'une action en rectification des quotes-parts dans les parties communes intentées par un copropriétaire, de tout autre motif).

IV.4/ DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES.

Article 8 - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés exclusivement à un usage industriel (type V) tel que décrit aux annexes 1 et 2 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

La contravention à cette obligation sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 9 - Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Tenant compte de la spécificité du site, les copropriétaires s'engagent en outre à veiller à la préservation des parties privatives ou encore de ne pas provoquer des dommages résultant de l'absence de mesures de précaution.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif de ne pas respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur ou encore ne pas se conformer aux prescrits résultant de l'exercice de son activité.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès aux toitures privatives et communes

L'accès aux toitures privatives relève de la stricte responsabilité du copropriétaire concerné.

L'accès aux toitures communes est strictement interdit sauf autorisation expresse et préalable du syndic.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'installation d'équipements particuliers tels que cheminées, fenêtres de toit ou panneaux translucides, panneaux solaires, ... doit faire l'objet d'un accord exprès et préalable du syndic qui ne statuera que sur demande motivée et détaillée.

c) Accès au site

L'accès général au site se fait par les voiries intérieures. Chaque copropriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit ou payant s'engage à veiller à respecter le code de la route et ne pas faire circuler des véhicules à une vitesse de plus de 30 km/heure. La charge maximum des véhicules ne pourra dépasser 40 tonnes.

Chaque copropriétaire est responsable de l'application de ces principes par l'ensemble des personnes accédant au site pour leur compte et supporte les conséquences éventuelles liées à leur non-respect.

Toute dégradation commise aux parties communes du site dont entre autres à la voirie sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports à charge pour lui d'en reporter les frais sur ses visiteurs ou ses sous-traitants.

d) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Chaque copropriétaire respectera les exigences environnementales découlant des études environnementales préliminaires ; il respectera également les exigences légales en termes d'autorisation et permis et produira un exemplaire auprès du syndic, à charge pour ce dernier de tenir un registre des permis du site.

Tous les travaux pouvant affecter de manière directe ou indirecte les parties communes devront faire l'objet d'une communication auprès du syndic qui au besoin sollicitera les informations complémentaires utiles auprès du demandeur.

Tous les travaux portant sur une extension de volume ou de la surface bâtie du lot devront faire l'objet d'une autorisation à déposer auprès de l'assemblée générale. Cette dernière pourra déléguer à cet effet ces pouvoirs auprès d'un comité de développement du site.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Sécurité du site et organisation des accès

Le comparant signale qu'il n'existe pas de contrôle physique des accès à partir des loges à front de la voirie dénommée Glaces Nationales situés aux endroits indiqués sur le plan repris en annexe.

Pour l'activation des barrières automatiques éventuellement restantes, chaque copropriétaire disposera de codes d'accès ; le maintien de ces barrières de même que leur horaire d'ouverture et de fermeture sera déterminé à l'occasion de la première assemblée générale. Les copropriétaires ou occupants étant invités à communiquer auprès de leur visiteur les modalités d'accès au site.

Une signalisation spécifique a été mise en place par le comparant à l'entrée du site et sur le site pour localiser les lots du site.

h) Distribution du courrier

Un bloc de boîtes aux lettres en vue de permettre la distribution postale a été installé sur le mur extérieur de l'accueil (CO1) par le comparant. Son remplacement et son entretien éventuel sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 10 - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Prérequis - Conformité des installations et activités privatives

Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants doivent, avant le démarrage de leurs activités et en tout temps, disposer de certificats de conformité de leurs lot et installations privatives et des permis nécessaires à leurs activités.

A titre transitoire pour les locaux occupés à la date des présentes, l'ensemble de ces mises en conformité seront réalisées par l'occupant et aux frais de celui-ci au plus tard à la signature de l'acte authentique de la 1^{ère} vente d'un lot privatif.

Les nouveaux propriétaires des lots 29, 30, 34 et 35 feront leur affaire personnelle de toute mise en conformité du sas commun CO8 qui serait requise par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre, par les compagnies d'assurances ou par toute autre autorité. Il est interdit de stationner des véhicules à moteur dans ce sas commun CO8 ; toutefois le(s) nouveau(x) copropriétaire(s) pourront déroger à cette règle, moyennant accord préalable des autres propriétaires des lots 29, 30, 34 et 35, et en s'acquittant de toute surprime d'assurances ou de toute conséquence quelconque liée au stationnement de ses(leurs) propres véhicules dans ce sas commun CO8.

Il est notamment rappelé que l'alimentation électrique d'un lot privatif doit faire l'objet d'un contrat de raccordement entre l'association des copropriétaires et le nouveau copropriétaire. Suivant les exigences de la législation, chaque nouveau copropriétaire devra faire vérifier périodiquement son installation électrique par un organisme agréé et en remettre

le certificat de conformité au syndic. Il est également rappelé que les mesures de prévention incendie doivent être approuvées par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre ou par toute autre autorité, dont le rapport de conformité doit être remis au syndic.

Si leurs activités nécessitent une autorisation administrative ou un permis quelconque tel que le permis d'environnement, les nouveaux copropriétaires et/ou occupants en remettront une copie complète au syndic.

Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants sont tenus de se conformer à toutes dispositions actuelles ou à venir qui résultent d'une réglementation ou de prescriptions imposées par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre ou par la compagnie d'assurance.

L'usage des ponts roulants est soumis à leur contrôle périodique par un organisme agréé, les rapports de ces derniers seront transmis au syndic à première demande.

Il est conféré au syndic un mandat irrévocable l'autorisant par toutes voies de droit et après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite utile, de faire arrêter les activités d'un nouveau propriétaire et/ou occupant, le cas échéant par une coupure de l'alimentation électrique, tant que ce dernier ne dispose pas des documents et autorisations décrites ci-dessus.

L'association des copropriétaires est autorisée à procéder à la coupure de l'alimentation électrique du lot non conforme après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite utile.

b) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement d'un lot privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par cette assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants pourront mettre devant leur bâtiment tout enseigne pour autant qu'elles ne soient pas de nature à réduire la visibilité d'autres bâtiments. Ils s'engagent à déposer au préalable un projet auprès du syndic.

Les indications des entreprises se feront à quelques endroits du site et à partir de plaques standardisées dont le modèle sera à convenir par l'assemblée générale.

Dès l'installation de ces signalisations, toute signalisation et/ou enseigne qui aurait été installée par des copropriétaires ou occupants, en contravention de ce qui précède, sera retirée à ses soins et à ses frais dans les 30 jours.

c) Usage des zones de dégagements

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une zone de dégagement et non constructible a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets ou d'en faire usage pour quelque nature que ce soit à usage de parking.

d) Publicité

Sous réserve de ce qui est dit au sujet des enseignes, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs

extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages sauf dérogation à recevoir de l'assemblée générale.

Toute publicité qui aurait été installée par des copropriétaires ou des occupants sera retirée à ses soins et à ses frais dans les 30 jours.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Location

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, en ce compris les prescriptions incluses dans le « contrat de raccordement au réseau fermé professionnel du site Saint-Gobain » pour l'alimentation électrique.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu à ses propres risques et frais de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

f) Fondations et galeries

Le comparant précise que des galeries et fondations se trouvent en sous-sol. Certaines d'entre elles sont des parties privatives et d'autres sont des parties communes. Toutes les galeries et fondations privatives sont reprises dans le plan 02 – Sous-sol. Sans pour autant être exhaustif, ce plan 02 Sous-sol décrit également les fondations et galeries communes accessibles. Les copropriétaires s'engagent formellement à ne jamais déposer quelque objet de quelque nature que ce soit dans les galeries et fondations communes sans l'autorisation formelle du syndic.

g) Egouts

Le complexe immobilier est situé sous la nappe aquifère de manière telle qu'il existe un réseau de pompes de relevages situés en sous-sol et dans les galeries techniques. Ces pompes nécessitent un entretien régulier de manière à préserver les installations et d'un remplacement régulier.

En outre, il existe trois rejets d'eau dans la Sambre identifiés sur le plan 07 - Egouttage. Les copropriétaires et/ou occupants ne sont autorisés à rejeter dans leurs canalisations d'égouts privatives que des eaux propres au sens de la législation en vigueur, des tests en cas

de pollution pouvant être prévus de manière à identifier le copropriétaire ou occupant responsable de ladite pollution.

L'association des copropriétaires ne pourra supporter la moindre responsabilité résultant d'une telle situation et à défaut de pouvoir identifier le ou les responsables il appartiendra aux lots rejetant leurs eaux sur la partie identifiée comme polluée d'en assurer les conséquences financières.

Il existe sur l'ensemble du réseau, un ensemble de regards ou bouches d'accès à ce réseau situé tantôt dans les parties communes ou encore dans les parties privatives, les copropriétaires ou les occupants à titre gratuit ou payant marquent accord afin de donner accès aux personnels d'entretien en vue de réaliser toutes les opérations et contrôles utiles.

Sauf disposition contraire établie de commun accord entre l'association des copropriétaires et le propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000 et en conformité avec les services concernés du Service Public de Wallonie, l'association des copropriétaires remettra une fois par an au propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000 le volume d'eau déversé et une analyse des eaux rejetées pour prouver la conformité des eaux. L'échantillonnage par l'association des copropriétaires se fera simultanément avec celui du propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000. L'échantillonnage se fera dans les chambres de visite identifiées sur le plan d'égouttage à la limite de propriété entre la copropriété et le propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000.

Les quantités d'eau déversées par l'association des copropriétaires dans l'égout du propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000 seront calculées suivant une formule théorique et non suivant une mesure de débit si le Service Public de Wallonie donne son accord sur cette formule. Elles sont calculées sur base de la pluviométrie et de la surface de toitures/terrains concernée et sur base de la consommation d'eau privative des lots et propriétés raccordés aux égouts connectés au propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000.

Le propriétaire des parcelles E597AP0000 et E597FP0000 doit disposer des données de la part de l'association des copropriétaires et remettre la déclaration de de l'association des copropriétaires en annexe de sa propre déclaration.

Les lots de la copropriété qui seraient classifiés en eaux industrielles devront se soumettre à la déclaration des eaux industrielles.

A ce titre, ils installeront un système de comptage et de possible prélèvement d'eau à leur point de rejet d'eaux industrielles dans le réseau d'égouttage.

Ils rempliront leur déclaration de déversement d'eaux industrielles suivant les injonctions du Service Public de Wallonie et fourniront copie de leur déclaration à la copropriété.

Ces dispositions devront en tout cas suivre les injonctions du Service Public de Wallonie.

h) Réseau gaz

Il n'existe plus d'alimentation centralisée en gaz, le réseau a été désaffecté. Par contre il est permis à chaque copropriétaire de placer dans ses locaux des dispositifs de chauffage alimentés à partir de citerne extérieure contenant du gaz liquide. Toute demande de pose d'une citerne devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'assemblée générale.

Il est également précisé que toutes les installations doivent être posées en conformité avec toutes les dispositions légales inhérentes au placement de ces appareils.

Article 11 - Interdictions

Sous réserve de dispositions légales en vigueur, tout dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes doit faire l'objet d'une déclaration au syndic et d'une autorisation préalable de ce dernier, qui, en cas de contestation motivée du copropriétaire et/ou de l'occupant, en réfèrera à la décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 12 - Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes, et moyennant autorisation préalable de l'autorité compétente de se raccorder au réseau électrique et obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

La jonction de deux lots voisins peut entraîner privatisation d'une surface palière à titre d'usage privatif (sans modification de quotes-parts de copropriété, étant entendu que l'entretien de la surface palière incombe alors à celui qui en a l'usage).

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Article 13 - Travaux aux choses privatives

§ 1^{er}. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble.

La copropriété peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

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

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

§ 2. Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir leurs propriétés privatives dans le respect de la notion dite de bon père de famille. Ils doivent notamment veiller à la bonne harmonie de l'immeuble et ne pas laisser les éléments privatifs se dégrader par vétusté ou défaut d'entretien. Il en est notamment ainsi des châssis, fenêtres, terrasses, etc. Ainsi les propriétaires ont l'obligation de vérifier le revêtement d'étanchéité des terrasses (sous les dalles posées sur plots) et de le nettoyer.

§ 3. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les propriétaires comme dit à l'article 16 ci-après.

§ 4. Le placement de système antivol faisant usage de sirène est soumis à l'approbation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 14 - Architecte – Hommes de métier.

A la première nécessité, les propriétaires agréent l'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer des travaux dans l'édifice.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

Article 15 – Travaux à mettre en œuvre.

§ 1^{er}. Généralités.

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

§ 2. Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

a) Réparations urgentes.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

b) Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un vingtième des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

§ 3. Servitudes relatives aux travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Tenant compte de la spécificité du site et des installations communes qu'elle contient, les copropriétaires, locataires ou occupants doivent déposer auprès du syndic les clés d'accès de leurs locaux, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Il est rappelé que dans la mesure où la fourniture en électricité pour l'ensemble du complexe impose un accès possible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, les copropriétaires, locataires ou tout autre personne occupant une partie du site s'engage à prendre toutes les mesures utiles à cet effet.

Tout contrevenant à ces dispositions supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

§ 4. Nettoyage et personnel engagé par la copropriété.

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures et immondices et plus généralement de surveillance quotidienne du site est assuré par le personnel désigné à cet effet.

Tenant compte de la spécificité du site, une personne sera engagée par l'association des copropriétaires afin de coordonner, surveiller et organiser sous la surveillance du syndic la bonne gestion des parties communes.

Le syndic conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives organisera les actions inhérentes

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes.

L'assemblée générale devra voter un plan d'intervention en cas de neige ou de verglas.

§ 5. Espaces verts

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation de parties vertes et situées sur des parties communes, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

IV.5/ ACTION EN JUSTICE

Article 16 – Action en justice

a) Par l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) 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 quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, 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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) 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 telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 17 - Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 18 - Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

IV.6/ OPPOSABILITE

Article 19 - Opposabilité

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de son lot.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées à/par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble 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 propriétaires 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.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

IV.7/ COMPTES

Article 20 – Comptes annuels

A/ Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

B/ L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

IV.8/ CONSEIL DE COPROPRIETE

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

IV.9/ CHARGES ET RECETTES COMMUNES

SECTION PREMIERE - CHARGES

Article 21 – Énumération des charges

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait :

a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes; le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute ; les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires ; les frais de procédure intéressant la copropriété ; les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire et, en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la communauté.

b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble, par un préposé de la communauté ou par une chose commune.

Les propriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

c) ceux qui naîtraient d'un partage de services et/ou des responsabilités entre différents lots.

Les propriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

Article 22 – Répartition des charges communes

Paragraphe premier - Principes.

Les charges de l'indivision sont divisées entre les divers lots selon les critères combinés de la valeur et de l'utilité (article 577-2 §9 alinéa 2).

Il peut en résulter différents types de charges communes.

Ainsi à titre exemplatif mais non limitatif, les charges de l'indivision peuvent-elles être réparties entre :

A/ celles incombant à tous les copropriétaires et dénommées charges communes générales ;

B/ celles relatives à la seule partie bâtie des lots

C/ celles incombant aux seuls propriétaires dans l'entité A ;

D/ celles incombant aux seuls propriétaires dans l'entité C.

Paragraphe deux – Type de charges

A/ Charges communes incombant à tous les copropriétaires et dénommées charges communes générales

Les charges communes générales sont celles qui sont exposées dans l'intérêt de tous les copropriétaires sans distinction.

Ces charges incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

Sont considérées comme charges communes générales, sans que cette énumération soit limitative, notamment les charges communes suivantes :

- les honoraires du syndic

- les frais de gestion courante du syndic

- les frais d'entretien des voiries, des abords (non constitutifs d'aire de manœuvre pour véhicules) et des clôtures ;

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires (ainsi en est-il par exemple du réseau d'égouttage dans sa partie commune à tous les copropriétaires) ;

- les frais d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, sauf dans la mesure où en vertu des stipulations des contrats d'assurance, il est possible de répartir le coût des polices selon le critère de l'utilité ;

- les frais d'électricité des parties communes ;

- les frais éventuellement consacrés aux services d'assistance technique, ... ;

- le curage des égouts pour les parties communes à toutes les entités ;

- les frais portant sur l'outillage et les véhicules nécessaires à la gestion du complexe ;

- le cout du concierge et du personnel de gestion du site ;

- les taxes imposées par la Commune, la Région ou l'Etat fédéral ;

B/ Charges communes relatives à la seule partie bâtie des lots

Sont constitutives de ces charges communes particulières, les charges exposées au profit de la partie bâtie des lots, disposant au minimum d'une partie de toiture.

Ces charges incombent aux propriétaires des lots en fonction des quotités de copropriété qu'ils détiennent.

Sont considérées comme charges ordinaires pour les lots bâtis, notamment et sans que cette énumération soit limitative les charges communes suivantes :

- L'assistance technique (frais de personnel au sens le plus large)

- Les frais de fonctionnement de la cellule technique

- Les frais de location d'un local technique

- Nettoyage des locaux communs

- Gestion et entretien du matériel de la Copropriété

- Les taxes mises ou à mettre en œuvre

- La maintenance des locaux communs

- Les frais résultant de la prévention incendie

- La vidange des fosses techniques

- La maintenance téléphonique ou future

- Le remplacement des pompes de relevage
- les frais de reconstruction du complexe s'il advenait qu'il fut détruit entièrement ;

Ou d'une manière plus générale l'ensemble des frais dont bénéficie ou pourraient bénéficier les propriétaires des lots concernés.

C/ Charges communes particulières incombant aux seuls propriétaires des lots de l'entité A.

Sont constitutives de ces charges communes particulières, les charges exposées au profit des lots disposant d'au moins une partie de toiture commune aux lots de l'entité A.

Sont notamment considérées comme charges pour les lots de l'entité A, sans que cette énumération soit limitative les charges communes suivantes :

- Le nettoyage et la maintenance des toitures
- Les gros travaux d'entretien des toitures.

D/ Charges communes particulières incombant aux seuls propriétaires des lots de l'entité C.

Sont constitutives de ces charges communes particulières, les charges exposées au profit des lots disposant d'au moins une partie de toiture communs aux lots de l'entité C.

Sont notamment considérées comme charges pour les lots de l'entité C, sans que cette énumération soit limitative les charges communes suivantes :

- Le nettoyage et la maintenance des toitures
- Les gros travaux d'entretien des toitures.

Paragraphe trois - Mode de répartition des charges communes.

Les charges communes générales se répartissent entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part de copropriété.

Les charges communes particulières se répartissent entre tous les copropriétaires en fonction de la valeur de leur lot (quote-part) par rapport à la valeur dans l'ensemble des lots concernés (ensemble des quotes-parts de copropriété des seuls lots concernés).

Dans les cas douteux quant à la classification d'une charge commune dans l'une des catégories dont question ci-avant, le raisonnement se fera par combinaison des critères de valeur et d'utilité, savoir :

- le premier critère à utiliser est celui de l'utilité : toute charge doit être classée dans l'une des catégories de charges ci-avant établies en fonction de l'utilité objective de ladite charge :

- * profite-t-elle "objectivement" à tous les copropriétaires, elle constituera une charge générale ;

- * profite-t-elle "objectivement" à une seule catégorie de propriétaires, elle constituera une charge particulière à ceux-ci.

- le second critère à utiliser est celui de la valeur. En effet, une fois déterminée, par le critère de l'utilité, l'obligation à la dette, la détermination de la contribution à celle-ci par chacun des propriétaires des lots concernés, se fera par référence aux critères de la valeur. La part contributive de chaque lot est donc déterminée en fonction de ses quotes-parts de copropriété dans les parties communes, parts de copropriété éventuellement ramenées aux parts de copropriété afférentes aux seuls parties communes génératrices de récapitulatifs de charges communes ci-après reproduits.

Paragraphe quatre - Modification de la répartition des charges communes.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée ; sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 23 – Transmission d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic.

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1^{er} à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point f) ci-après.

f) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 24 – Charges privatives

Sont charges privatives, les charges affectées exclusivement à un lot ou résultat d'une demande spécifique d'un ou de plusieurs copropriétaires.

A/ Charges de consommation d'eau

Le réseau d'eau comprend plusieurs compteurs SWDE à l'entrée du réseau et des compteurs à sa sortie dans les lots privatifs et dans les parties communes.

Le coût total des charges d'eau comprend le montant facturé par SWDE en fonction des relevés de compteurs à l'entrée du réseau et les coûts de maintenance et de réparation du réseau d'eau.

La consommation effective d'eau est la consommation de sortie du réseau, qui est déterminée par le cumul des consommations privatives et communes, sur base du relevé des compteurs dans les lots privatifs et dans les parties communes.

Le prix effectif du mètre cube d'eau est le ratio du coût total des charges d'eau par ladite consommation effective.

Le coût total des charges d'eau est réparti entre les lots privatifs et les parties communes au prorata de leur consommation effective sur base du prix effectif du mètre cube consommé.

Chacun des nouveaux copropriétaires accepte de manière irrévocable le principe de se fournir exclusivement par l'intermédiaire de l'association des copropriétaires et renonce à son droit d'élire son propre fournisseur pour sa consommation privative, à l'exception du lot 37, équipé d'un compteur SWDE.

Exemple de calcul à titre d'illustration de la formule théorique (ce calcul ne correspond pas à la réalité) :

- soit des factures de SWDE reprenant une consommation de 1.000 m³ sur l'exercice pour un montant de 5.000 euros.

- soit des coûts de maintenance de 1.500 euros sur l'exercice

- soit des consommations effectives de 200, 300 et 350 m³ dans les lots privatifs A, B et C respectivement

- soit des consommations effectives de 100 m³ dans les parties communes

- le coût total des charges d'eau sera donc de 6.500 euros

- la consommation effective sera donc de 950 m³ (dans l'hypothèse d'une différence de 50 m³ entre les compteurs à l'entrée et les compteurs à la sortie pour prélèvements incendie ou/et pertes sur le réseau)

- le coût effectif du m³ d'eau sera de 6,84 euros/m³

- Les lots privatifs A, B et C supporteront une charge d'eau de respectivement 1.368 euros, 2.053 euros et 2.395 euros

- les parties communes supporteront dans leurs charges ordinaires une charge d'eau de 684 euros

B/ Charges de consommation d'électricité

Suivant le décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, les coûts d'électricité doivent être subdivisés en 4 sections :

- le coût du COMMODITY (énergie)

- le coût de transport

- les taxes et contributions

- le coût de distribution

Le coût du COMMODITY :

Le coût total du commodity correspond au montant total facturé sur l'exercice par le fournisseur d'électricité sous la rubrique Commodity en fonction du relevé de compteur à l'entrée du réseau.

Le coût moyen par kiloWatt.heure (kWh) du commodity est le ratio du coût total du commodity par la consommation relevée à l'entrée du réseau.

Le coût total du commodity est réparti entre les lots privatifs et les parties communes au prorata de leur consommation effective sur base du coût moyen par kWh du commodity.

Le coût de transport :

Le coût total de transport comprend les coûts d'amortissement et de maintenance du câble d'alimentation de Elia tels que facturés par Elia durant l'exercice, ainsi que les coûts de transport à proprement parler tels que facturés par le fournisseur d'électricité sous la rubrique Coût de réseau/Transport.

Le coût moyen par kWh du transport est le ratio du coût total de transport par la consommation relevée à l'entrée du réseau.

Le coût total du transport est réparti entre les lots privatifs et les parties communes au prorata de leur consommation effective sur base du coût moyen par kWh du transport.

Les taxes et contributions :

Le coût total des taxes et contributions correspond aux coûts facturés par le fournisseur d'électricité sous la rubrique Taxes et Contributions.

Le coût moyen par kWh des taxes et contributions est le ratio du coût total de ces taxes par la consommation relevée à l'entrée du réseau.

Le coût total des taxes et contributions est réparti entre les lots privatifs et les parties communes au prorata de leur consommation effective sur base du coût moyen par kWh des taxes et contributions.

Les coûts de distribution :

Les coûts de distribution concernent les coûts liés au réseau privé lui-même entre le compteur d'entrée d'Elia et les compteurs de sortie installés dans les lots privatifs et dans les parties communes. Ils comprennent deux composantes :

- D'une part les coûts des contrôles, de la maintenance, de la surveillance des installations, des frais de gestion et des taxes éventuelles.

- D'autre part les coûts de la consommation propre au fonctionnement du réseau ; cette consommation est la différence entre le relevé de compteur à l'entrée et la consommation effective à la sortie, qui est déterminée par le relevé des compteurs dans les lots privatifs et dans les parties communes.

Le coût par kWh de cette consommation est la somme des 3 composantes ci-dessus, à savoir le coût moyen du commodity, le coût moyen de transport et le coût moyen des taxes.

Le coût total de la distribution peut ainsi être établi comme la somme des deux composantes.

Le coût moyen de la distribution par kWh est le ratio du coût total de la distribution par la consommation effective des lots privatifs et des parties communes.

Le coût total de la distribution est réparti entre les lots privatifs et les parties communes au prorata de leur consommation effective sur base du coût moyen par kWh de la distribution.

Exemple de calcul à titre d'illustration de la formule théorique (ce calcul ne correspond pas à la réalité) :

- la facture du fournisseur d'électricité reprend les rubriques et montants suivants :

Consommation : 100.000 kWh

Coût Commodity : 10.000 €

Coûts de réseau externe / transport : 2.500 €

Taxes et contributions : 2.400 €

- la facture d'Elia reprend le montant global de 1.500 €

- Les coûts de gestion du réseau interne s'élèvent à 750 €
 - La consommation effective des lots privatifs et des parties communes s'élève au total à 85.000 kWh

- Les coûts moyens par kWh sont donc de :

Commodity : $(10.000/100.000) = 0,10 \text{ €/kWh}$

Coûts de réseau / transport : $(2.500 + 1.500)/100.000 = 0,040 \text{ €/kWh}$

Taxes et contributions : $(2.400/100.000) = 0,024 \text{ €/kWh}$

- La consommation de distribution est de $(100.000 - 85.000) = 15.000 \text{ kWh}$

- Le coût total de distribution est donc de $(750 + 15.000 * (0,10 + 0,04 + 0,024)) = 3.210 \text{ €}$

- Le coût moyen par kWh de la distribution est donc de $(3.210/85.000) = 0,038 \text{ €/kWh}$

- Pour un lot privatif ayant consommé 6.000 kWh, le coût privatif rapporté sera donc

établi comme suit :

Consommation : 6.000 kWh

Commodity (0,10 €/kWh) : 600 €

Transport (0,040 €/kWh) : 240 €

Taxes et contributions (0,024 €/kWh) : 144 €

Distribution (0,038 €/kWh) : 228 €

- Pour les parties communes ayant consommé par exemple 3.000 kWh, le coût rapporté dans les charges ordinaires sera calculé de manière identique.

Article 25 – Tableaux récapitulatifs de répartition des charges communes

Paragraphe 1 – Tableau des charges communes générales.

LOT	NOMBRE DE DIX MILLIEMES
Lot 1	133/10.000 ^e
Lot 2	600/10.000 ^e
Lot 3	95/10.000 ^e
Lot 4	99/10.000 ^e
Lot 5	149/10.000 ^e
Lot 6	99/10.000 ^e
Lot 7	99/10.000 ^e
Lot 8	299/10.000 ^e
Lot 9	133/10.000 ^e
Lot 10	133/10.000 ^e
Lot 11	239/10.000 ^e
Lot 12	245/10.000 ^e
Lot 13	40/10.000 ^e
Lot 14	180/10.000 ^e
Lot 15	515/10.000 ^e
Lot 16	64/10.000 ^e
Lot 17	57/10.000 ^e
Lot 18	353/10.000 ^e
Lot 19	28/10.000 ^e
Lot 20	295/10.000 ^e
Lot 21	77/10.000 ^e
Lot 22	174/10.000 ^e
Lot 23	543/10.000 ^e
Lot 24	217/10.000 ^e

Lot 25	247/10.000 ^e
Lot 26	40/10.000 ^e
Lot 27	216/10.000 ^e
Lot 28	1.068/10.000 ^e
Lot 29	278/10.000 ^e
Lot 30	236/10.000 ^e
Lot 31	713/10.000 ^e
Lot 32	186/10.000 ^e
Lot 33	765/10.000 ^e
Lot 34	174/10.000 ^e
Lot 35	193/10.000 ^e
Lot 36	661/10.000 ^e
Lot 37	19/10.000 ^e
Lot 38	338/10.000 ^e
TOTAL :	10.000/10.000^e

Paragraphe 2 – Tableau des charges communes particulières.

I - Tableau des charges communes particulières relatives à la seule partie bâtie des lots.

LOT	NOMBRE DE QUOTITES
Lot 1	117/10.000 ^e
Lot 2	578/10.000 ^e
Lot 3	103/10.000 ^e
Lot 4	104/10.000 ^e
Lot 5	156/10.000 ^e
Lot 6	104/10.000 ^e
Lot 7	103/10.000 ^e
Lot 8	271/10.000 ^e
Lot 9	121/10.000 ^e
Lot 10	132/10.000 ^e
Lot 11	272/10.000 ^e
Lot 12	144/10.000 ^e
Lot 13	36/10.000 ^e
Lot 14	204/10.000 ^e
Lot 15	532/10.000 ^e
Lot 16	69/10.000 ^e
Lot 17	52/10.000 ^e
Lot 18	279/10.000 ^e
Lot 19	16/10.000 ^e
Lot 20	247/10.000 ^e
Lot 21	69/10.000 ^e
Lot 22	150/10.000 ^e
Lot 23	502/10.000 ^e
Lot 24	218/10.000 ^e
Lot 25	262/10.000 ^e
Lot 26	24/10.000 ^e

Lot 27	220/10.000 ^e
Lot 28	1.202/10.000 ^e
Lot 29	326/10.000 ^e
Lot 30	277/10.000 ^e
Lot 31	693/10.000 ^e
Lot 32	196/10.000 ^e
Lot 33	842/10.000 ^e
Lot 34	204/10.000 ^e
Lot 35	226/10.000 ^e
Lot 36	666/10.000 ^e
Lot 37	4/10.000 ^e
Lot 38	279/10.000 ^e
TOTAL :	10.000/10.000^e

II - Tableau des charges communes particulières entre les propriétaires de l'entité A.

LOT	NOMBRE DE QUOTITES
Lot 1	377/10.000 ^e
Lot 2	1.866/10.000 ^e
Lot 3	336/10.000 ^e
Lot 4	336/10.000 ^e
Lot 5	502/10.000 ^e
Lot 6	335/10.000 ^e
Lot 7	336/10.000 ^e
Lot 8	876/10.000 ^e
Lot 9	390/10.000 ^e
Lot 10	425/10.000 ^e
Lot 11	877/10.000 ^e
Lot 12	464/10.000 ^e
Lot 13	114/10.000 ^e
Lot 14	659/10.000 ^e
Lot 15	1.717/10.000 ^e
Lot 16	223/10.000 ^e
Lot 17	167/10.000 ^e
TOTAL :	10.000/10.000^e

III - Tableau des charges communes particulières entre les propriétaires de l'entité C.

LOT	NOMBRE DE QUOTITES
Lot 20	386/10.000 ^e
Lot 22	235/10.000 ^e
Lot 23	786/10.000 ^e
Lot 24	341/10.000 ^e
Lot 25	411/10.000 ^e
Lot 27	345/10.000 ^e
Lot 28	1.882/10.000 ^e
Lot 29	587/10.000 ^e
Lot 30	499/10.000 ^e
Lot 31	1.085/10.000 ^e

Lot 32	307/10.000 ^e
Lot 33	1.319/10.000 ^e
Lot 34	368/10.000 ^e
Lot 35	407/10.000 ^e
Lot 36	1.042/10.000 ^e
TOTAL :	10.000/10.000^e

Ces tableaux sont purement indicatifs. Il appartiendra au syndic de l'immeuble de les préciser en fonction des circonstances de vie dans l'immeuble eu égard aux principes définis ci-avant.

Article 26 – Règlement des charges communes

a) Fonds de roulement

En général, le syndic se charge de réclamer une provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Pour faire face aux premières dépenses courantes de la copropriété, chaque premier acquéreur d'un lot privatif paiera, à titre exceptionnel à la signature de l'acte authentique d'acquisition, cette provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de six mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il acquière dans les parties communes de l'immeuble.

b) Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

c) Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme à titre de frais

administratifs, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les indemnités versées restent imputées sur le poste comptable « Contentieux ».

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités et intérêts mentionnés ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Article 27 – Recouvrement forcé des frais communs

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent, net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question à l'article 26, c) ci-avant. Les intérêts sont calculés par quinzaine, toute quinzaine entamée étant due en entier. Les intérêts versés restent imputés sur le poste comptable « Contentieux ».

Article 28 – Indivision ordinaire-usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, le démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit lot.

Article 29 – Location

§ 1^{er}. Sauf urgence ou nécessité particulière, le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

§ 2. Les propriétaires ont l'obligation de communiquer au syndic l'identité des occupants de leurs locaux privatifs.

SECTION DEUX - RECETTES COMMUNES

Les propriétaires ont droit aux recettes communes et autres recettes de l'indivision, dans la mesure de leur intérêt dans celles-ci.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes et autres recettes. Il en donne valablement quittance.

Les mêmes principes que ceux développés supra pour les charges s'appliquent mutatis mutandis aux recettes.

La perception et l'attribution des recettes se font sur base des mêmes principes que la répartition des charges.

IV.10/ ASSURANCES - RESPONSABILITES

Article 30 - Généralités

1. Sauf stipulation contraire, tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

5. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

6. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites pour compte de l'association des copropriétaires.

7. Le comparant déclare avoir souscrit les premières polices d'assurance.

Article 31 - Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites soit par les copropriétaires à titre individuel soit par le syndic aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Tenant compte de la particularité du site et du risque, chaque copropriétaire souscrira à titre individuel une police d'assurance pour son lot incluant les installations ou parties communes situées ou incluses dans le périmètre extérieur de son lot, suivant les modalités ci-dessous.

Pour sa part, l'association des copropriétaires souscrira une police d'assurance couvrant les parties communes de la copropriété non couvertes dans le cadre des assurances souscrites individuellement.

L'assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des abords et les frais d'expertise.

L'assurance doit prévoir un abandon de recours vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

L'assurance doit couvrir le propriétaire du lot concerné contre les recours des voisins, quel que soit le lieu d'origine de l'incendie.

Il est conféré au syndic un mandat irrévocable l'autorisant par toutes voies de droit et après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite utile, de faire arrêter les activités d'un nouveau propriétaire et / ou occupant, le cas échéant par une coupure de l'alimentation électrique, tant que ce dernier ne dispose pas des assurances décrites ci-dessus.

L'assemblée générale pourra statuer sur la souscription d'une police d'assurance collective générale couvrant l'incendie et les périls connexes en remplacement des assurances correspondantes souscrites par les propriétaires à titre individuel.

2° Assurance responsabilité civile à souscrire par l'association des copropriétaires

Une assurance unique est contractée par le syndic pour couvrir la responsabilité de l'association des propriétaires.

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

5° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Les modalités de répartition des frais correspondants seront dans ce cas définies par l'assemblée générale.

Article 32 - Biens et capitaux à assurer

Les lots privatifs et les parties communes doivent être assurés pour leur valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et les contrats d'assurance incendie doivent contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 33 - Assurances complémentaires

Dans l'éventualité d'une assurance collective contre l'incendie et les périls connexes, les modalités suivantes seront d'application :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront, seuls, droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 34 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 35 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

1° Assurance mobilier des occupants

Les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

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

2° Assurance responsabilité civile occupants.

Les propriétaires imposeront à leurs occupants éventuels, à quelque titre que ce soit, de souscrire au minimum une police couvrant la responsabilité des occupants résultant de leur occupation, de leur exploitation et de leurs activités sur le site. Les occupants communiqueront une copie de leur police d'assurance tant au propriétaire du lot qu'ils occupent qu'au syndic.

Article 36 - Franchises

Dans la mesure où un contrat d'assurance souscrit par l'association des copropriétaires prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

IV.11/ DESTRUCTION DE L'EDIFICE

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

IV.12/ SERVITUDES.

Article 37 - Servitudes découlant des titres de propriété.

Il est renvoyé au point II.3. ci-avant.

Article 38 – Servitudes

Servitudes grevant des lots au profit de l'association des copropriétaires

1°) Le lot 2 est grevé d'une servitude de passage au profit de l'association des copropriétaires pour permettre l'accès, en tout temps, par la rampe d'accès au sous-sol (Sv. 01) et le sous-lot -1.2 (Sv. 02), à la sous-station électrique repris sous Co 11 au plan 06. Le passage sera, en ce qui concerne le sous-lot -1.2, limité à l'accès le plus direct et le moins dommageable, à savoir sur la largeur depuis le mur de la sous-station jusqu'à la première rangée de colonnes, sur toute la profondeur.

2°) Le lot 28 est grevé d'une servitude de passage au moyen de tous véhicules d'une largeur de 8 mètres pour permettre l'accès aux lots 29, 30, 34 et 35 par le hall Co 8 (Sv. 05).

3°) Le lot 33 est grevé d'une servitude de passage de quatre mètres de large pour permettre l'accès à la sous-station électrique Co9 au moyen de tout type de véhicule (Sv. 06).

4°) Le lot 32 est grevé, en ses sous-lots 32.2 et 32.3, sur la partie « voirie », d'une servitude de passage et de maintien en sous-sol des câbles, gaines, conduites, ... existants (Sv. 07 et Sv. 08).

5°) Le lot 31 est grevé d'une servitude de passage pour permettre l'accès à la sous-station électrique Co7 au moyen de tout véhicule utilitaire léger (maximum 3,5 tonnes). Cette servitude s'exercera dans un premier temps sur le tracé Sv.09.1 repris au plan du géomètre et sera déplacée sur le tracé Sv.09 quand le déplacement pourra techniquement être réalisé.

6°) Le lot 32 est grevé, en son sous-lot 32.1, sur la partie « voirie », d'une servitude de passage et de maintien en sous-sol des câbles, gaines, conduites, ... existants (Sv. 13).

7°) Le lot 32 est grevé, en son sous-lot 32.4, sur la partie « voirie », d'une servitude de passage et de maintien en sous-sol des câbles, gaines, conduites, ... existants (Sv. 17).

8°) Le lot 15 est grevé d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès à la toiture via l'échelle (sous lot -1.15) (Sv. 18).

9°) Le lot 20 est grevé d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès, en tout temps, par le trapillon de 0,6 mètres de hauteur, à la galerie technique et aux caves (Co14) (Sv. 19).

10°) Le Lot 20 est grevé d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès, en tout temps, à la citerne en sous-sol (Co13/Co15) (Sv. 20).

11°) Le lot 21 est grevé d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès, en tout temps, par le trapillon situé au coin avant-droit du bâtiment (en regardant celui-ci depuis la voirie), à la galerie technique (Co14) (Sv. 21).

12°) Le lot 25 est grevé d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès à l'armoire du réseau incendie, située sur ce lot (Sv. 22).

13°) Le lot 30 est grevé d'une servitude de passage de deux mètres cinquante centimètres de large pour permettre l'accès aux différentes armoires techniques (Co6), situées sur ce lot (Sv. 23).

14°) Le lot 36, en son sous-lot 36.1, est grevé d'une servitude de passage d'un mètre cinquante centimètres de large pour permettre l'accès aux différentes armoires techniques, situées sur ce lot (Sv. 25).

15°) L'ensemble des lots est grevé d'une servitude d'accès aux échelles vers les toitures.

16°) L'ensemble des lots est grevé d'une servitude dite de tour d'échelle pour entretien, réparation, renouvellement des toitures et accessoires.

17°) L'ensemble des lots est grevé d'une servitude de maintien de points d'éclairage et caméras : poteaux électriques, points fixés aux façades, de même que leur accès.

18°) L'ensemble des lots est grevé d'une servitude de maintien et d'accès de/à tout impétrant, en ce compris égouts, descentes d'eau pluviale, conduites d'eau souterraines et/ou aériennes, câbles souterrains et/ou aériens, réseau incendie composé de conduites d'eau souterraines et de bornes extérieures.

19°) L'ensemble des lots est grevé d'une servitude de non-aedificandi sur une profondeur d'un mètre cinquante centimètres depuis la limite longitudinale des voiries, tel qu'indiqué sur le plan 06. La zone grevée de ladite servitude doit être entretenue (en ce compris déneigée) en tout temps par les propriétaires des lots concernés, à leurs frais.

20°) L'ensemble des lots possédant un trottoir est grevé d'une servitude de passage et de non aedificandi sur la largeur desdits trottoirs.

21°) L'ensemble des lots sur lesquels ont été installés des piézomètres est grevé d'une servitude d'accès pour permettre, en tout temps, l'entretien, la réparation et le remplacement des piézomètres ainsi que la prise de mesure. Cette servitude s'éteindra à l'expiration des mesures de monitoring dont question ci-avant.

Servitudes grevant l'association des copropriétaires au profit de tiers

L'association des copropriétaires est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle précadastrée E 598 D P0000, E 598 F P0000 et E 598 G P0000, sur le trajet du Co12.

L'association des copropriétaires est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle précadastrée E 598 N P0000, sur le trajet du Co12.

Servitudes grevant des lots au profit d'autres lots

1°) Le lot 13, en son sous-lot +1.13.1, est grevé d'une servitude de passage par une passerelle au profit du lot 12, pour permettre l'accès à la sortie de secours située à l'étage du sous-lot +1.12.1. L'occupant du lot +1+12.1 devra bénéficier, en tout temps, d'une clé permettant ledit accès (Sv. 03).

2°) Le lot 11, en son sous-lot 11.1 est grevé d'une servitude de passage au profit des lots 12 et 13, pour permettre l'accès à la sortie de secours située à l'étage du sous-lot +1.13.1, étant l'escalier installé à demeure (Sv. 04).

3°) Le lot 34 est grevé d'une servitude d'accès et d'utilisation de la fosse septique située sur son bien au profit des lots 32 et 33 (Sv.24).

4°) Le lot 36, en son sous-lot 36.1, est grevé d'une servitude de passage, étant la ligne de chemin de fer, au profit du lot 32.

5°) Le lot 10 est grevé d'une servitude d'accès et d'utilisation de la fosse septique à l'usage exclusif du lot 12 et située sur le lot 10 (non reprise sur le plan 06) au profit du lot 12 (suivant plan 07 Egouttage)

Servitudes grevant un tiers au profit de l'association des copropriétaires

Sous la condition suspensive de la naissance de l'association des copropriétaires par la vente d'un des lots ci-avant décrits, les parcelles cadastrales E598BP0000, E598DP0000, E598FP0000, E598GP0000, E320P0000 et 319EP0000 sont grevées d'une servitude de maintien et d'accès de/à tout impétrant, en ce compris égouts, descentes d'eau pluviale, conduites

d'eau souterraines et/ou aériennes, câbles souterrains et/ou aériens, réseau incendie composé de conduites d'eau souterraines et de bornes extérieures, poteaux électriques, trottoirs et passages pour les piétons, y compris accès pour intervention éventuelle.

Réseau de chemin de fer

Le site est pourvu d'un réseau de chemin de fer situé en parties privatives avec passage privatif sur des voiries communes.

Le nouveau propriétaire du lot 32 assure la gestion complète de l'infrastructure et de la circulation ferroviaire, en ce compris les aspects sécurité sur le périmètre de la copropriété. A ce titre, il devra mettre en place, maintenir et assurer la signalisation et les protections appropriées par rapport à l'infrastructure ferroviaire en place et par rapport au déplacement de locomotives et/ou convois, au minimum suivant les normes en vigueur. Il assurera l'entretien de l'infrastructure ferroviaire et des passages de voiries. Il mettra en place les mesures appropriées pour prévenir et/ou corriger toute contamination environnementale qui serait due à l'usage de l'infrastructure ferroviaire sur le site.

Il est rappelé que les copropriétaires s'entendront directement avec le nouveau propriétaire du lot 32 et les autres propriétaires privés de voie ferrée, quant à leur usage sur le site. Ils s'entendront avec le gestionnaire du réseau public en cas d'usage dudit réseau.

Voie d'accès à la Sambre

Il est rappelé que les quais bordant la Sambre n'appartiennent pas au comparant, mais qu'il y détient un accès.

Le comparant fera en sorte que l'acte de vente des surfaces d'accès aux quais comprenne une servitude d'accès audits quais en faveur des copropriétaires.

Il est ainsi consenti à chaque copropriétaire ou personnes disposant d'un droit personnel la possibilité de faire usage de la voie d'eau et d'y accéder par des voiries permettant d'accéder aux quais de Sambre par le sud ou par l'ouest.

Les conditions d'usage des quais et de la voie d'eau sont à convenir avec le propriétaire des surfaces d'accès aux quais.

L'usage de la voie d'eau se fera sous l'entière et unique responsabilité de la personne qui en fera usage à l'entière décharge de l'association des copropriétaires.

Installations relatives à la sécurité des personnes

Les copropriétaires ne pourront s'opposer à l'installation à l'intérieur de leurs locaux, par leurs voisins et à la charge de ces derniers ou par l'association des copropriétaires et à la charge de cette dernière, de portes pourvues de barre anti-panique, ainsi qu'à l'installation des pictogrammes et autres installations de sécurité imposées par les services de secours du Val de Sambre ; ils ne pourront en aucun cas obstruer ces chemins de fuite traversant leur hall privatif ni empêcher l'évacuation des personnes en-dehors de leur hall. Les copropriétaires devront en permanence se conformer aux indications résultant des initiatives d'entretien ou de réparation à mettre en œuvre par le syndic. Il appartiendra à chaque nouveau copropriétaire et/ou occupant de prendre toutes les mesures utiles en conformité avec ses activités et les autorisations administratives y afférentes pour ce qui concerne ses parties privatives.

Éclairage des voiries

L'infrastructure d'éclairage des voiries, des caméras de surveillance et de câbles divers, laquelle est composée de poteaux régulièrement espacés et localisés en parties communes et/ou en parties privatives. Cette infrastructure est actuellement hors service. La présence desdits poteaux sur d'éventuelles parties privatives constitue une servitude au profit de l'association.

IV.13/ DISPOSITIONS DIVERSES

Article 39 – Renvoi au Code Civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 40 – Statut immobilier et règlements personnels

§ 1^{er}. Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble, à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles qu'il détermine.

§ 2. Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée générale des propriétaires, de droit non réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous actes par lesquels des personnes accèdent à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

§ 3. Le présent règlement de copropriété, les règlements particuliers, leurs modifications, les consignes et décisions de l'assemblée générale des propriétaires, ainsi que les plans annexés aux présentes, forment ensemble la charte de l'immeuble.

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres.

Article 41 – Effet de la nullité éventuelle d'une clause

La nullité d'une des clauses du présent acte n'affecte pas la validité des autres clauses. Les copropriétaires s'engagent, dans une telle hypothèse, à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuit le même objectif que la clause déclarée nulle et qui aura, dans la mesure du possible, des effets équivalents, afin de rétablir l'équilibre contractuel à la date de la signature ou de tout avenant intervenu ultérieurement.

Article 42 – Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

V. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 43 - Définition

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé e signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 44 - Modifications

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Article 45 - Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions 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 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 et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions 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.

VI. DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

2.- FRAIS

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge des comparants au présent acte. Ils restent libres d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

3.- RENVOI

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

4.- PREMIER SYNDIC

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale : la société privée à responsabilité limitée « ATELIER GESTION », ayant son siège social à 1180 Uccle, Avenue Montjoie, 147/6, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0471.343.190.

5.- PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

La première assemblée générale sera convoquée par le comparant au plus tard le 30 juin 2020.

6.- LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

7.- CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs

noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domiciles tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

8.- PROCURATION POUR VENDRE

Et d'un même contexte, les sociétés comparantes, représentées comme dit, déclarent constituer pour mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

Monsieur Jean-Marie LABBÉ, prénommé,

Monsieur Johan DELESIE, prénommé,

Tout collaborateur de l'étude Act & Lex

A qui elles donnent pouvoir de pour elles et en leur nom :

Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire ;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Etablir et signer toute demande de tous permis de lotir ; lotissement, mesurage, établissement de tous plans, demande de tous permis de bâtir et de tous certificats d'urbanisme ; demander toute division de biens et règlement de tous frais y relatifs ; faire toute notification de toute vente aux locataires et occupants afin de permettre d'exercer leur droit de préemption ou de cession de leur droit de préemption conformément à la loi sur le bail à ferme et à la Société Nationale Terrienne afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ; faire toutes notifications aux locataires ou occupants afin de leur permettre d'exercer leur droit de préférence qui leur aurait été accordé conventionnellement ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 50,00 € a été payé.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

VII. TABLE DES MATIERES

I. PRÉAMBULE	2
II. EXPOSÉ	2
II.1/ LEXIQUE.	2
II.2/ PROPRIÉTÉ.	2
II.3/ ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.	3
II.3/1. En ce qui concerne le bien sub A :	3
II.3/1. En ce qui concerne le bien sub B :	4
II.4/ STIPULATIONS D'UN TITRE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEUR.	4
II.4/1. En ce qui concerne le bien sub A :	4
II.4/2. En ce qui concerne le bien sub B :	11
II.4/3. En ce qui concerne les deux biens :	14
II.5/ DISPOSITIONS URBANISTIQUES.	16
II.6/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES.	17
A. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement (RGPE)	17
B. Etat des sols	19
1. Information générale :	19
2. Information concrète – Mesures de traitement et de remédiation - Déclarations :	19
II.7/ POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC).	21
ELIA	21
FLUXYS	21
III. ACTE DE BASE	23
III.1/ DÉCLARATION D'INTENTION.	23
III.2/ STATUT IMMOBILIER.	23
III.3/ RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION.	24
III.4/ ANNEXES.	24
III.5/ SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.	25
III.6/ DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – RÉSERVE DE DROITS.	25
IV. REGLEMENT DE COPROPRIETE	26
IV.1/ INTRODUCTION GENERALE	26
Article 1 - Définition et portée.	26
IV.2/ DESIGNATION ET DIVISION DU COMPLEXE	27
Article 2 - Désignation du complexe.	27
Article 3 - Etat descriptif de division du complexe.	27
Préambule	27
Division	27
Dans l'entité A	27
Dans l'Entité B	32
Dans l'Entité C	34
Article 4 – Statut immobilier.	38
IV.3/ CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES	38
Article 5 – Principe.	38
Article 6 - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun	39
1. Sol et sous-sol	39

2. Eléments de structure portante	39
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs	39
4. Murs séparant locaux privatifs et locaux communs	39
5. Murs intérieurs d'un lot privatif	39
6. Toit	39
7. Ponts de levage	39
8. Canalisations - Raccordements généraux	39
9. Installations électriques – Réseau de téléphonie et Antennes	40
10. Installation relative à la sécurité des personnes	40
11. Locaux à usage commun	41
12. Locaux destinés à la production électrique du site et organisation de la copropriété à cet effet	41
13. Présomption	43
14. Délimitation générale du site et des lots	43
15. Fenêtres	43
16. Voiries intérieures	43
17. Éclairage des voiries	43
Article 7 - Valeur respective des lots privatifs	43
IV.4/ DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES.	44
Article 8 - Destination des lots privatifs	44
Article 9 - Jouissance des parties privatifs	44
a) Principes	44
b) Accès aux toitures privatifs et communes	45
c) Accès au site	45
d) Distribution intérieure des locaux	45
e) Travaux dans les lots privatifs	45
f) Emménagements - Déménagements	46
g) Sécurité du site et organisation des accès	46
h) Distribution du courrier	46
Article 10 - Limites de la jouissance des parties privatifs	46
a) Prérequis - Conformité des installations et activités privatifs	46
b) Harmonie	47
c) Usage des zones de dégagements	47
d) Publicité	47
e) Location	48
f) Fondations et galeries	48
g) Egouts	48
h) Réseau gaz	49
Article 11 - Interdictions	50
Article 12 - Transformations	50
a) Modifications des parties communes	50
b) Modifications des parties privatifs	50
Article 13 - Travaux aux choses privatifs	51
Article 14 - Architecte – Hommes de métier.	51
Article 15 – Travaux à mettre en œuvre.	51
§ 1 ^{er} . Généralités.	51

§ 2. Genre de réparations et travaux.	51
a) Réparations urgentes.	51
b) Réparations ou travaux non urgents.	52
§ 3. Servitudes relatives aux travaux.	52
§ 4. Nettoyage et personnel engagé par la copropriété.	53
§ 5. Espaces verts	53
IV.5/ ACTION EN JUSTICE	53
Article 16 – Action en justice	53
a) Par l’association des copropriétaires.	53
b) Par un copropriétaire.	53
c) Par un occupant.	54
Article 17 - Désignation d’un ou plusieurs administrateurs provisoires	54
Article 18 - Arbitrage	54
IV.6/ OPPOSABILITE	54
Article 19 - Opposabilité	54
IV.7/ COMPTES	55
Article 20 – Comptes annuels	55
IV.8/ CONSEIL DE COPROPRIETE	56
IV.9/ CHARGES ET RECETTES COMMUNES	56
SECTION PREMIERE - CHARGES	56
Article 21 – Énumération des charges	56
Article 22 – Répartition des charges communes	56
Paragraphe premier - Principes.	56
Paragraphe deux – Type de charges	57
B/ Charges communes relatives à la seule partie bâtie des lots	57
C/ Charges communes particulières incombant aux seuls propriétaires des lots de l’entité A.	58
D/ Charges communes particulières incombant aux seuls propriétaires des lots de l’entité C.	58
Paragraphe trois - Mode de répartition des charges communes.	58
Paragraphe quatre - Modification de la répartition des charges communes.	58
Article 23 – Transmission d’un lot	59
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d’un lot	59
b) Obligations du notaire	59
c) Obligation à la dette	60
d) Décomptes	61
e) Arriérés de charges	61
f) Privilège	61
Article 24 – Charges privatives	61
A/ Charges de consommation d’eau	62
Exemple de calcul à titre d’illustration de la formule théorique (ce calcul ne correspond pas à la réalité) :	62
B/ Charges de consommation d’électricité	62
Le coût du COMMODITY :	62
Le coût de transport :	63
Les taxes et contributions :	63
Les coûts de distribution :	63

Exemple de calcul à titre d'illustration de la formule théorique (ce calcul ne correspond pas à la réalité) :	63
Article 25 – Tableaux récapitulatifs de répartition des charges communes	64
Paragraphe 1 – Tableau des charges communes générales.	64
Paragraphe 2 – Tableau des charges communes particulières.	65
I - Tableau des charges communes particulières relatives à la seule partie bâtie des lots.	65
II - Tableau des charges communes particulières entre les propriétaires de l'entité A.	66
III - Tableau des charges communes particulières entre les propriétaires de l'entité C.	66
Article 26 – Règlement des charges communes	67
a) Fonds de roulement	67
b) Fonds de réserve	67
c) Paiement des charges communes	67
Article 27 – Recouvrement forcé des frais communs	68
Article 28 – Indivision ordinaire-usufruit	68
Article 29 – Location	68
SECTION DEUX - RECETTES COMMUNES	69
IV.10/ ASSURANCES - RESPONSABILITES	69
Article 30 - Généralités	69
Article 31 - Types d'assurances	69
1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes	69
2° Assurance responsabilité civile à souscrire par l'association des copropriétaires	70
3° Assurance du personnel salarié	70
4° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes	70
5° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété	70
Article 32 - Biens et capitaux à assurer	70
Article 33 - Assurances complémentaires	70
Article 34 - Primes et surprimes	71
Article 35 - Responsabilité des occupants - Clause du bail	71
1° Assurance mobilier des occupants	71
2° Assurance responsabilité civile occupants.	71
Article 36 - Franchises	71
IV.11/ DESTRUCTION DE L'EDIFICE	71
IV.12/ SERVITUDES.	73
Article 37 - Servitudes découlant des titres de propriété.	73
Article 38 – Servitudes	73
Servitudes grevant des lots au profit de l'association des copropriétaires	73
Servitudes grevant l'association des copropriétaires au profit de tiers	74
Servitudes grevant des lots au profit d'autres lots	74
Servitudes grevant un tiers au profit de l'association des copropriétaires	74
Réseau de chemin de fer	75
Voie d'accès à la Sambre	75
Installations relatives à la sécurité des personnes	75
Éclairage des voiries	75
IV.13/ DISPOSITIONS DIVERSES	76
Article 39 – Renvoi au Code Civil	76
Article 40 – Statut immobilier et règlements personnels	76
Article 41 – Effet de la nullité éventuelle d'une clause	76

Article 42 – Langues	76
V. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	76
Article 43 - Définition	76
Article 44 - Modifications	76
Article 45 - Opposabilité	77
VI. DISPOSITIONS FINALES	77
1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE	77
2.- FRAIS	77
3.- RENVOI	77
4.- PREMIER SYNDIC	77
5.- PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE	77
6.- LOI DE VENTOSE	77
7.- CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL	77
8.- PROCURATION POUR VENDRE	78
VII. TABLE DES MATIERES	80