

Dos. 20-00-0065 – Répertoire n°  
Enregistrement Mons 1 (50)  
Bureau de Sécurité Juridique de Mons 1 (240 euros)

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN  
Le \$

Par devant Nous, Sandrine KOEUNE, notaire à Mons (premier canton).

### **A COMPARU**

La **VILLE DE MONS**, commune ayant son siège à l'Hôtel de Ville sis à 7000 Mons, Grand'Place, 22, inscrite au registre des personnes morales du Hainaut sous le numéro TVA BE 0207.656.808.

Ici représentée par :

Madame BRULARD Cécile, Directrice Générale faisant élection de domicile au siège de la Ville ;

Et

Monsieur POURTOIS Maxime, Echevin, en lieu et place de Monsieur MARTIN Nicolas, Bourgmestre empêché, en vertu de l'article L1132-4 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, faisant élection de domicile au siège de la Ville.

Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communal de ladite Ville en date du \$, dont l'extrait conforme restera ci-annexé.

Laquelle comparante, préalablement à l'établissement du statut immobilier qui fait l'objet du présent acte, nous a exposé qu'elle est propriétaire du bien immeuble plus amplement décrit ci-après :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **Ville de Mons – 3<sup>ème</sup> division - Mons**

Une maison de commerce sise rue de la Chaussée, 68, cadastrée suivant extrait récent de matrice cadastrale section E numéro 0359BP0000 pour une contenance de 1 are 96 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 4.010 euros.

#### **ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE**

La Ville de Mons est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis en date du 20 novembre 2019, de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, aux termes d'un acte reçu par le notaire \_\_\_\_\_ à Mons, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Mons 1 sous la formalité 40-T-25/11/2019-09761.

#### **CECI ETANT EXPOSE,**

La comparante déclare établir l'acte de base correspondant à la copropriété dudit immeuble.

Elle a requis le Notaire soussigné d'acter les considérations et décisions suivantes.

La comparante déclare avoir été informée de la portée de la loi du 30 juin 1994, modifiée pour la dernière fois par la loi du 18 juin 2018, relative au droit des appartements, et plus particulièrement de l'article 577-3 du Code civil en vertu duquel les principes posés par cette loi sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

La comparante a également été informée du fait qu'il peut être dérogé à ces principes et règles si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

La comparante déclare que la nature des parties communes, ne requiert en effet pas la soumission à la loi relative aux appartements. Les parties communes, qui ne concernent que le terrain et les caves, nécessitent en l'espèce que peu d'entretien, et l'organisation de la gestion de l'immeuble ne nécessite pas la lourde structure d'une association ayant une personnalité juridique ; au contraire, les règles formelles y afférentes seraient perçues comme un empêchement à une bonne gestion plutôt que comme un soutien à celle-ci.

Par conséquent, la comparante déclare soustraire expressément l'immeuble, conformément à l'article 577-3, alinéa premier, du Code civil, à l'application des dispositions légales en matière de copropriété d'appartements, de sorte que les dispositions suivantes de l'acte de base ne pourront pas être considérées comme étant les statuts de l'immeuble au sens de la loi précitée, dont la transcription au bureau Sécurité juridique conférerait la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

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

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

Que ce règlement sera transcrit à l'administration générale de la Documentation Patrimoniale en application de l'article 2 de la Loi Hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code Civil; leur opposabilité aux tiers, titulaire

de droits de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera déterminée que par le droit commun;

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

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

Et après cet exposé, la comparante déclare établir par les présentes, les droits et devoirs relatifs à cet immeuble.

#### ARTICLE 1. - COMPOSITION

Cet immeuble se compose de :

##### **AU SOUS-SOL**

Des caves à usage commun.

##### **AU REZ-DE-CHAUSSEE**

###### **1) Un local « réserve » comprenant :**

en propriété privative et exclusive : la réserve proprement dite d'une superficie de 123 m<sup>2</sup>.

en copropriété et en indivision forcée : deux cent trente-sept/millièmes (237/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris sous teinte verte au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER dont question ci-après.

Tel que ce bien est repris au cadastre sous le numéro E 359 C P0002.

Revenu cadastral : non déterminé à ce jour.

###### **2) Une pièce et un porche couvert** comprenant en propriété privative et exclusive la pièce de 12 m<sup>2</sup> et le porche couvert de 37 m<sup>2</sup> avec cage d'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage.

Tel que ce bien est repris sous teinte jaune au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER dont question ci-après.

### **AU PREMIER ETAGE**

**3) Quatre pièces, un couloir, une cage d'escalier menant aux combles, un entresol** comprenant en propriété privative et exclusive les dites pièces proprement dites, la cage d'escalier menant aux combles et l'entresol d'une superficie de 145 m<sup>2</sup>.

Tel que ce bien est repris sous teinte jaune au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER dont question ci-après.

### **AU DEUXIEME ETAGE**

**4) Quatre pièces et des combles** comprenant en propriété privative et exclusive les dites pièces proprement dites d'une superficie de 108 m<sup>2</sup> et les combles d'une superficie de 23 m<sup>2</sup>.

Tel que ce bien est repris sous teinte jaune au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER dont question ci-après.

### **COMBLES**

**5) des greniers à aménager** comprenant en propriété privative et exclusive lesdits greniers d'une superficie de 102 m<sup>2</sup>.

Tel que ce bien est repris sous teinte jaune au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER dont question ci-après.

Les biens sous 2 à 5 et repris sous teinte jaune au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER dont question ci-après comprennent en copropriété et en indivision forcée : sept cent soixante-trois/millièmes (763/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Tels que ces biens sous 2 à 5 sont repris au cadastre sous le numéro E 359 C P0001.

Revenu cadastral : non déterminé à ce jour.

Tels que les millièmes ont été calculés par le géomètre-expert immobilier, Guy MEUNIER, de Jurbise, en date du 12 mars 2021, dont le rapport restera ci-annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par la comparante et le notaire.

Le notaire soussigné certifie que ce rapport ainsi que le croquis de division y annexé, est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 53403/10179, sans avoir été modifié depuis lors.

En conséquence, la transcription de ce plan est demandée par application de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

### **ARTICLE 2. - ÉLÉMENTS DES LOTS QUI FONT L'OBJET D'UN DROIT DE PROPRIÉTÉ EXCLUSIF.**

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots.

Les parties privatives comprennent les portes d'accès aux différents locaux privatifs, les châssis dont l'entretien et le remplacement éventuel devront se faire en accord avec les autres propriétaires dans le respect de l'esthétique et des prescriptions urbanistiques.

Tous les aménagements dans les parties privatives, cloisons, portes intérieures, revêtements des parois et sol, tous les équipements, téléphone, télédistribution, câbles et coffrets électriques, système complet de chauffage individuel (actuel ou futur), équipement de cuisine et de sanitaires ainsi que les parties reprises ci-dessus sous 1 à 5.

### ARTICLE 3. - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES LOTS PRIVATIFS.

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

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

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

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

### ARTICLE 4. - PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

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

La charge de cette copropriété, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les copropriétaires de lots privatifs selon la clef de répartition indiquée ci-avant pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 paragraphe 9 du Code Civil.

### ARTICLE 5. - ÉNUMÉRATION DES PARTIES COMMUNES.

**1-1.** Selon répartition en millièmes (1.000èmes) entre les deux lots, les parties communes comprennent la totalité du terrain d'une superficie selon cadastre de un are nonante six centiares.

**1-2.** Sont considérées comme parties communes :

- les murs mitoyens du bâtiment et d'enceinte de la parcelle;
- tous les éléments structurels de l'immeuble, fondations, murs porteurs, dalles d'étage, recouvrement de toiture, système d'étanchéité (future isolation), gouttières, descentes d'eau, etc.
- les façades avec les soupiraux;
- les gaines techniques, conduits de cheminée et ventilation, parle-o-phone, boîtes aux lettres, etc.

- Les caves

En outre, ce qui sera défini comme tel éventuellement dans le règlement de copropriété notamment la pose ultérieure d'isolants en toiture, façade ou autre.

#### ARTICLE 6. - CHARGES COMMUNES.

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

Les copropriétaires peuvent décider de confier l'entretien des parties communes de l'immeuble à une tierce personne, mais ils peuvent également instaurer un tour de rôle et s'en charger individuellement et alternativement. Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part en millièmes (1000èmes) dans les frais d'entretien du bâtiment.

#### ARTICLE 7. - POLICE D'ASSURANCE.

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

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

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

#### ARTICLE 8. - GESTION DES PARTIES COMMUNES.

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

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

Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires; ils décideront à la majorité absolue.

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

#### ARTICLE 9. – SERVITUDES.

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement 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 notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Il est ici précisé que l'immeuble possède actuellement :

- deux compteurs électriques individuels dans le local réserve situé au rez-de-chaussée et repris sous teinte verte au croquis ;
- d'un compteur gaz et d'un compteur eau situés actuellement au sous-sol dans les caves communes.

Il est créé une servitude d'accès sous les lettres ABCD au croquis au niveau du porche d'entrée de l'immeuble pour permettre au propriétaire du local réserve de relier son local à la rue de la Chaussée par un passage de deux mètres de large.

#### ARTICLE 10. – URBANISME – MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CODT (ART. D.IV.99 ET 100-9°)

L'article D.IV.99 du CODT impose notamment de faire mention notamment dans tout acte entre vifs, déclaratif, constitutif ou translatif de droit réel du contenu d'un certificat d'urbanisme numéro 1 (D.IV.97 CODT), de l'existence, l'objet et la date des permis et certificats, des observations relatives à une division antérieure et des infractions urbanistiques connues pour le bien dont il est l'objet. Cette obligation incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant (D.IV.100 CODT).

Il a donc été adressé une demande y relative au service de l'urbanisme compétent afin d'obtenir les informations prescrites par ledit article conformément à l'article D.IV.105 CODT.

La Ville de Mons a répondu à cette demande par courrier du 8 septembre 2020 dont la comparante reconnaît expressément avoir reçu copie et dispense l'officier instrumentant de reproduire l'intégralité du contenu aux présentes.

A. Information circonstanciée :

La comparante déclare à propos du bien objet des présentes les éléments suivants sur base du courrier reçu de la ville :

1) Conformément à l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial, la comparante déclare que l'ensemble immobilier prédécrit est situé en en « zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique et historique » au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par A.E.R.W. du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois (M.B. du 15/11/1984) qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;

2) Le certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Ville de Mons en date 8 septembre 2020 stipule notamment ce qui suit :

« A. Certificat d'urbanisme (Art. D.I.V.97)

- Est situé au regard du plan de secteur de Mons – Borinage adopté par AERW du 09/11/1983 (M.B du 15/11/1984) :

o Habitat

o + d'intérêt culturel, esthétique et historique

- Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par AERW du 16/10/2000 :

o Zone d'habitat urbain de centre-ville

o + d'intérêt culturel, esthétique et historique

o Est situé en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme Zone Protégée (art.395 à 405 CWP)

- Est situé au regard du guide communal d'urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable :

o Aire A du centre historique

o + vue structurante

o Est repris à l'inventaire du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (non pastillé)

- Renseignements liés au P.A.S.H.

o Est actuellement raccordable à l'égout (égout existant – zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr P.A.S.H. approuvé par AGW du 22/12/2005). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

o Bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le bureau d'Etude de la voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons. »

Date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs aux biens concernés

Sur interpellation de l'officier instrumentant, la comparante déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle – le bien concerné par les présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la comparante déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

#### B. Informations générales :

L'attention de la comparante est spécialement attirée sur le second aliéna du §1<sup>er</sup> de l'article D.IV.99 qui stipule :

- *qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;*
- *qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;*
- *que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.*

#### C. Infraction urbanistique :

La comparante déclare expressément qu'elle n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1§1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7°, et, qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

#### ARTICLE 11 : INTERPRETATION DE LA CONVENTION

Pour tout ce qui n'a pas été réglé dans la présente convention, la comparante renvoie expressément aux dispositions de la loi.

Les dispositions du présent acte qui seraient ou deviendraient contraires à des dispositions légales impératives, sont réputées non écrites sans que cela ne puisse toutefois avoir une influence sur les autres dispositions de la présente convention qui restent intégralement applicables.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège.

#### CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la loi organique du Notariat ainsi qu'à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement à la comparante à l'acte : au vu des pièces officielles requises par la loi.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture, perçu en vertu de l'article 3 du Code des droits et taxes divers, s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Mons, en l'étude,

Date que dessus.

Et après lecture commentée et intégrale faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.