

**Pierre NICAISE, Benoît COLMANT et Sophie LIGOT**  
**Notaires-associés**  
**Société civile à forme de SPRL**  
**0477.430.931**  
**RPM Nivelles**  
**Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau**

<p><b>STATUTS DE LA COPROPRIETE</b> <b>Résidences du Manoir de Dion</b></p>
---

TH

Dossier : 2151475

Nombre de pages : 9

Droit d'écriture : 50,00 euros

Répertoire 2015/1833.

**L'AN DEUX MILLE QUINZE**

Le six octobre,

Devant **Pierre NICAISE**, notaire-associé résidant à Grez-Doiceau à l'intervention de sa consœur, **Candice COLLARD**, notaire associée à Montegnée.

**ONT COMPARU**

**1a.** La société anonyme **SOCIETE DE COURTAGE ET DE CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES**, en abrégée SOCCIM ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Rue de Bonlez 46, inscrite à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE416.198.492 et au registre des personnes morales de Nivelles sous le numéro 0416.198.492.

Constituée par acte reçu par notaire DELCROIX Jacques à Etterbeek en date du vingt-sept avril mil neuf cent septante-six, publié par extrait à l'annexe du Moniteur Belge de quinze mai mil neuf cent septante-six sous le numéro 1307.01.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes de l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 décembre 2011 devant le notaire associé Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, publiée par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 26 janvier 2012 sous les numéros 2012-01-26 / 0024614.

Représentée en vertu de l'article 12 des statuts par un administrateur-délégué, Monsieur Sébastien CRICKX, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, rue de Bonlez 46, confirmé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale et du conseil d'administration du 30 mai 2013, publiés aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2013-08-22 / 0130985.

**1b.** La société privée à responsabilité limitée **MATT AND CO** ayant son siège à 1370 Jodoigne, Rue du Village 43 bis, inscrite à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE886.707.583 et au registre des personnes morales sous le numéro 0886.707.583.

Constituée par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 17 janvier 2007, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2007-02-02 / 0300079.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Représentée en vertu de la procuration reçue le 12 mars 2007 par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu par le même notaire le 19 décembre 2014, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-24/12/2014-10251 par Thierry CLAESSENS, domicilié à 1340 Ottignies, avenue des Combattants 94.

Ci-après dénommées « le propriétaire du terrain » ou « le comparant » dont l'identité des représentants a été établie au vu de leurs cartes d'identité.

**2a.** La Société Privée à Responsabilité Limitée **EUROPEAN MAISON**, ayant son siège social à 4430 Ans, rue Branche Planchard, 288, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0459.429.414, RPM siège de Liège, et immatriculée à la Taxe à la Valeur Ajoutée sous le numéro BE0459.429.414

Constituée suivant acte reçu par Maître Roger Mottard, Notaire à Grâce-Hollogne, le 9 décembre 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 961220-491.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par Maître Paul Wera, notaire à Montegnée le 25 juin 2009, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2009-07-16/0101093.

Représentée par son gérant, Monsieur PATTI Pietro, domicilié à 4460 Grâce-Hollogne, rue des dix-huit Bonniers, numéro 115/B, nommé à cette fonction lors de l'Assemblée Générale qui a suivi la constitution de la Société et agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par l'article 20 des statuts.

**2b.** La société privée à responsabilité limitée **CHARLIE INVEST** ayant son siège social à 1050 Ixelles, Avenue Louise 523, TVA BE0879.483.855, registre des personnes morales 0879.483.855.

Constituée par acte reçu par le notaire associé Benoît Colmant de Grez-Doiceau le 14 février 2006, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 20060302-0043167.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 15 novembre 2012 publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2012-12-14 / 0202047.

Représentée en vertu de l'article 6 des statuts par son gérant, Monsieur CRICKX Sébastien, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, Rue de Bonlez 46, nommé aux termes de l'acte constitutif dont question ci-avant.

**2c.** La société anonyme dénommée **EMAC INVEST** ayant son siège social à 1390 Grez-Doiceau, Allée Bois de Bercuit 77, 12, TVA BE0478.185.056, registre des personnes morales Nivelles 0478.185.056.

Constituée par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 19 août deux 2002, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2002-08-31 / 328 .

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, le 23 décembre 2011, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et 2012-01-26 / 0024621.

Représentée, conformément à la procuration reçue par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 11 mars 2008, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 avril 2015, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/04/2015-02907 par Thierry CLAESSENS, domicilié à 1340 Ottignies, avenue des Combattants 94.

Ci-après dénommées « le propriétaire des constructions » ou « le comparant » dont l'identité des représentants a été établie au vu de leurs cartes d'identité.

#### **EXPOSÉ PRÉALABLE**

##### Projet

Lequel comparant, préalablement aux statuts objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Dion, plus amplement décrit ci-après.

Ce complexe se composera de 2 immeubles à appartements et commerces dénommés immeuble A (le grand) et immeuble B (le petit). Chacun de ces immeubles sera soumis au régime de la copropriété et indivision forcée et sera doté de son propre acte de base.

En outre, ces 2 immeubles se partageront un espace commun avec parc, parking, totem et voiries. Ces espaces, dénommés parties communes générales, seront en copropriété entre tous les lots privatifs du domaine et font par les présentes l'objet d'une association de copropriété principale.

Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et leur gestion. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

#### Mise sous le régime de la copropriété et indivision forcée

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

Les espaces ci-après décrits sont placés sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

La propriété de ces espaces sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

#### Annexion

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans des espaces communs,

- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par le géomètre Vincent Lesceux, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

En vue de l'application de l'article 26, 3<sup>e</sup> alinéa, 2° du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire, les parties déclarent que le plan prévanté est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25025-10074 et qu'à leur connaissance le plan n'a pas été modifié.

#### 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.

#### Clôture

Cet exposé fait, le comparant nous a requis 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.

### **TITRE I.- ACTE DE BASE**

#### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

## I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE DE CHAUMONT-GISTOUX

4<sup>ème</sup> division Dion-le-Mont

Un ensemble immobilier sis Chaussée de Huy 20 et Chemin du Bonly cadastré suivant titre section A partie des numéros 296h et 293t et actuellement parties des numéros 0293TP0000 et 0296HP0001.

Tel que cet ensemble immobilier est repris sous lots 1, 2 et 3 au plan ci-joint.

Ci-après qualifié "le bien".

Etablissement de la propriété.

Originellement, la parcelle **293t** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur VANDERHULST Jean-Pierre Léon Fernand qui l'a vendu par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 6 septembre 2011, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-21-09-2011-08245 aux sociétés MATT AND CO et SOCCIM.

Originellement, la parcelle **296h** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux BIDOUL Omer Joseph Ghislain, - HOTTART Marie Louise Elisabeth Antoinette Ghislaine.

Laquelle est décédée à Tournai, le 13 mars 2007, laissant pour recueillir sa succession, son époux survivant, Monsieur BIDOUL Omer, pour l'usufruit et leurs 2 enfants pour la nue-propriété, étant  
- Monsieur BIDOUL Charles Elie Omer Marie Ghislain, et  
- Madame BIDOUL Marie Chantal Irène Ghislaine.

Monsieur BIDOUL Omer est décédé à Tournai, le 26 novembre 2007, laissant pour recueillir sa succession, ses 2 enfants prénommés, chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Lesquels l'ont vendu par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 9 octobre 2008, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-22/10/2008-09137 aux sociétés MATT AND CO et SOCCIM.

Lesquelles ont renoncé à leur droit d'accession au profit

- des sociétés CHARLIE INVEST, EUROPEAN MAISON et EMAC INVEST pour ce qui concerne le lot 3 et un tiers indivis du lot 2 à charge d'aménagement,

- des sociétés CHARLIE INVEST et EMAC INVEST pour ce qui concerne le lot 1 et deux tiers indivis du lot 2 à charge d'aménagement,

Lesquelles font ériger les constructions.

## **II. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire (lots 1 et 3);

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives (lot 2).

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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.

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

**1° Sont parties communes générales** l'ensemble du lot 2 repris au plan ci-joint pour une superficie approximative de 49 ares 99 centiares.

**2° Fixation de la quote-part des parties communes de l'indivision principale afférente à chaque partie privative**

Les lots privatifs de l'immeuble A (lot 1) auront ensemble 7.214 dixmillièmes dans les parties communes générales.

Les lots privatifs de l'immeuble B (lot 3) auront ensemble 2.786 dixmillièmes dans les parties communes générales.

Il sera rattaché à chaque lot privatif le nombre de millièmes dans les parties communes générales repris au tableau ci-joint.

#### **TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**1.** Lorsqu'une décision relative aux parties communes générales doit être prise, les 2 assemblées générales se réuniront ensemble, chaque copropriétaire votant et supportant les frais en fonction de ses millièmes dans les parties communes générales.

Les quotas de majorité sont ceux prévus par le Code civil en matière de copropriété et indivision forcée.

Les syndic des 2 copropriétés seront conjointement chargés de la représentation pour tout ce qui concerne les parties communes générales (lot 2).

**2.** Il est précisé que l'accès au domaine se fait via le chemin de Bonly. L'accès via la chaussée de Huy est réservé aux secours et devra rester libre en tout temps.

**3.** Un totem sera placé dans les parties communes générales sur lequel les commerces et bureaux pourront apposer leur enseigne.

**4.** Les places de parkings serviront indistinctement aux 2 copropriétés du domaine.

**5.** Une cabine électrique servant aux 2 copropriétés est établie dans la cave du bâtiment A (lot 1). Toute décision relative à cette cabine sera prise par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des 2 copropriétés.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

Transcription hypothécaire



Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à 0,152 euros pour un/dixmillième.

Élection de domicile

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

certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu de leur carte d'identité.

Intérêts contradictoires

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

**DONT ACTE.**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

*Suivent les signatures*

Annee du 01/17/1833

Version du 30 septembre 2015

**Tableau des quotités (parties communes générales)**

1/10000

Appartement	Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
lot 1 - A0-01	126		796,18	796
lot 2 - A0-02	115		726,49	725
lot 3 - A0-03	127		805,77	806
lot 4 - A1-01	96		608,62	609
lot 5 - A1-02	98		619,28	619
lot 6 - A1-03	144		910,82	910
lot 7 - A2-01	94		596,60	597
lot 8 - A2-02	99		624,67	625
lot 9 - A2-03	145		916,11	916
lot 1 - B0-01	125		791,27	791
lot 2 - B1-01	138		872,44	872
lot 3 - B2-01	140		888,96	889
		899,56	9155,72	9155

Se référer aux plans pour la répartition des locaux  
Répartition des charges sur base des quotités

Appréciation des surfaces nettes sur base des plans fournis  
(version permis)

Cave	Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
cave 1A	2		10,82	11
cave 2A	1		5,51	6
cave 3A	2		10,82	11
cave 4A	2		10,63	11
cave 5A	2		11,68	12
cave 6A	2		11,20	11
cave 7A	2		11,99	11
cave 8A	1		8,35	8
cave 9A	1		8,16	8
cave 1B	4		28,29	28
cave 2B	5		30,67	31
cave 3B	5		28,87	29
cave 4B	6		35,51	36
			211,61	213

**Emplacement de parking**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
Garage A01	10	86,14	66
Garage A02	12	77,53	78
Garage A03	12	77,21	77
Garage A04	11	67,09	67
Garage A05	13	81,96	82
Emplacement A01	7	46,71	47
Emplacement A02	5	32,66	33
Emplacement A03	5	32,47	32
Emplacement A04	6	40,25	40
garage B01	9	55,38	55
garage B02	9	55,38	55
		632,77	632
			10000

3 emplacements de parking sont à la disposition de l'immeuble B et à répartir (1 emplacement par lot)  
(frais et entretien à charge des occupants 1/3)

**SOCIETE DE GEOMETRES SPRL**  
Vincent / ESCEUX - Denis QUERTAIN  
Place de Planenoit, 20  
1380 Lasne  
Tél.: 02/633.47.00/10  
Fax: 02/633.47.30  
T.V.A. : BE 0862.211.125

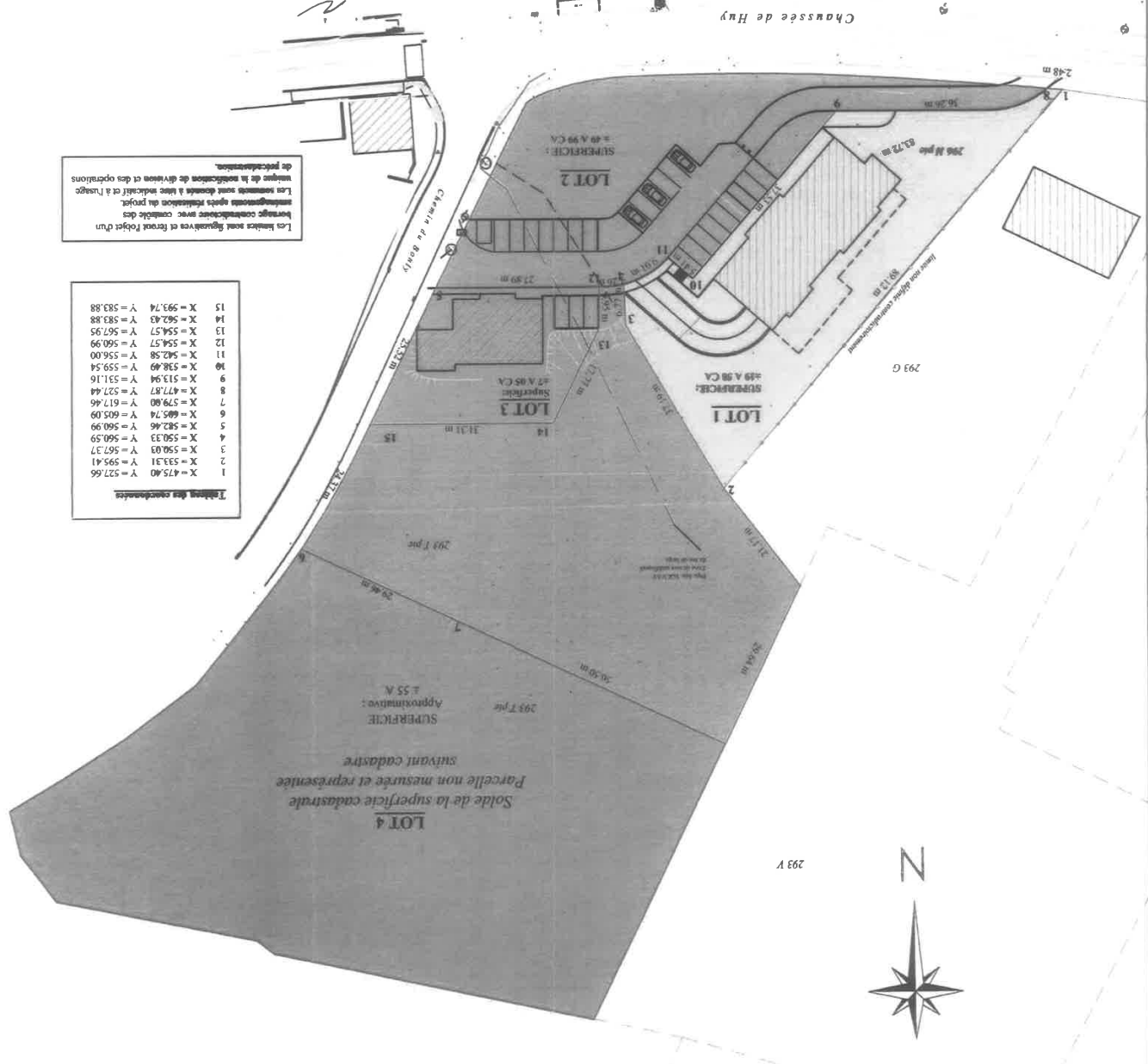
**SOCIETE DE GEOMETRES**  
**LESCEUX - QUERTAIN spt**  
**Place de Plancher, 20 - 1380 Lasne**  
 TEL : 02/633.47.00 - 02/633.47.10  
 FAX: 02/633.47.30  
 Vincent LESCEUX - Denis QUERTAIN  
 associés  
 Thierry LADRIERE - Pierre VANDEN NOORTATE  
 collaborateurs du bureau

- Légende symboles cadastrale**
- Limite parcelle cadastrale
  - ⊕ Bouche d'égout
  - ⊖ Limite de culture
  - ⊙ Chambre de vaucluse
  - ⊞ Cidre
  - ⊚ Potentiel d'éclairage
  - ⊛ Potentiel électrique
  - ⊜ Borne sautoir
  - ⊝ Borne souterraine
  - ⊞ Pavé repère eau
  - ⊞ Pavé repère gaz
  - ⊞ Pavé repère
  - ⊞ Système de coordonnées x/y/z local
  - Plan de 10 février 2015

Les limites sont figuratives et servent à l'effet d'un  
 bornage conventionnel avec constat des  
 bornages conventionnels après réalisation du projet.  
 Les numéros sont donnés à titre indicatif et à l'usage  
 unique de la répartition de divisons et des opérations  
 de parcellement.

**Tableau des coordonnées**

1	X = 475.40	Y = 527.66
2	X = 533.31	Y = 595.41
3	X = 550.03	Y = 567.37
4	X = 550.33	Y = 560.59
5	X = 582.46	Y = 560.99
6	X = 605.74	Y = 605.09
7	X = 579.80	Y = 617.46
8	X = 477.87	Y = 527.44
9	X = 513.94	Y = 531.16
10	X = 536.49	Y = 559.54
11	X = 542.58	Y = 556.00
12	X = 554.57	Y = 560.99
13	X = 554.57	Y = 567.55
14	X = 562.43	Y = 583.88
15	X = 593.74	Y = 583.88



**Plan de division**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Division 4 Section A  
 Parcelles 293 T & 296 H  
 Chaussée de Huy & Chemin du Bonly  
 échelle : 1/700

Pour l'acte avec n° de répertoire 20151833, passé le 6 octobre 2015

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 9 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Ottignies-Louvain-La-Neuve  
le 12 octobre 2015  
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 12309.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur

#### ANNEXE

Enregistré 2 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Ottignies-Louvain-La-Neuve  
le 12 octobre 2015  
Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 4218.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur

#### FORMALITÉS DE L'HYPOTHÈQUE

Transcription à la Conserv. hyp. Ottignies-Louvain-La-Neuve le 12 octobre  
2015  
Réf. 47-T-12/10/2015-08759.  
Montant: cent trente-huit euros six cents (€ 138,06)  
Le conservateur des hypothèques