DI – Acte n°. 50.135

L'AN DEUX MIL NEUF.

Le quatre juin.

Par devant Nous, ~~Olivier PALSTERMAN, notaire associé à Bruxelles, substituant son confrère, empêché,~~ Guy CAEYMAEX, notaire à Bruxelles, nommé à la suppléance de Jean-Luc INDEKEU, à Bruxelles, par ordonnance du Tribunal de Première Instance de Bruxelles du seize janvier deux mille huit.

A COMPARU

Ci-après désigné par les mots **"LE PROPRIETAIRE"**.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant nous a déclaré être propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'UCCLE(Deuxième division).

premier feuillet

Une maison de commerce sise chaussée de Waterloo 877, cadastrée selon extrait cadastral du dix-huit juillet deux mil huit, sous section C numéro 68G, pour une superficie suivant cadastre de trois ares septante-trois centiares et suivant mesurage de trois ares quatre-vingt centiares.

Revenu cadastral non indexé : 5.669€.

ORIGINE DE PROPRIETE

EXPOSE

Le propriétaire nous a déclaré envisager la vente du lot 2, dont question ci-après, partie de l'immeuble ci-dessus décrit.

Cette partie d'immeuble dont il est question dans le procès-verbal de mesurage et de délimitation dressé par le géomètre-expert immobilier, Bernard Nicodeme, en date du 13 septembre 2004. (1er étage si au dessus de la parcelle K-L-M-N en teinte jaune), dont un exemplaire restera annexé au présent acte.

Cet étage était ~~rattaché au 1er étage de l'atelier situé au 873, chée de Waterloo, qui lui-même était rattaché~~ rattaché depuis le 19 février 1990 au bâtiment situé rue du Framboisier, 12.

Cette partie de l'immeuble fait déjà ainsi l'objet d'une division de fait, la partie d'immeuble prédécrite étant déjà complètement séparée du reste de l'immeuble. Le présent acte de base a pour but de faire correspondre la réalité juridique à la situation de fait.

Il nous a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes :

- que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- que la nature du bien dont question au présent acte, limité à deux lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ;
- qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes ;
- que dès lors, il nous requiert, Nous, Notaire, de lui donner acte de sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code Civil ;
- qu'en outre, il a décidé d'établir un règlement relatif à l'immeuble, qui cependant ne peut être considéré comme constituant des statuts dont la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques aboutirait à accorder la personnalité civile à l'association des copropriétaires dès la cession d'un lot privatif de cet immeuble ;

- que ce règlement est établi uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 577-2 du Code Civil, faisant usage de la possibilité de déterminer par des conventions particulières les règles auxquelles l'indivision sera soumise, et tenant compte du prescrit de l'article 577-2§9 du Code Civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée ;
- que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code Civil ; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;
- que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision 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.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

ARTICLE 1 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est érigé sur et avec terrain sis à Uccle, chaussée de Waterloo, numéro 877, cadastrée selon extrait cadastral du dix-huit juillet deux mil huit, sous section C numéro 68G, pour une superficie suivant cadastre de trois ares septante-trois centiares (3a73ca) et suivant mesurage de trois ares quatre-vingt centiares (3a 80ca).

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES OU EN INDIVISION FORCEE

Les parties communes comprennent la totalité du terrain d'une superficie totale selon mesurage de trois ares quatre-vingt centiares (3a 80ca), présentant une largeur de façade de plus ou moins huit mètres (8m), à front de la chaussée de Waterloo.

En outre, sont encore parties communes :

- le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives;
- les murs pignons et mitoyens du bâtiment;

Pour la zone K-L-M-N (reprise au plan ci-annexé dont question ci-avant)

- les fondations;
- les murs porteurs;
- l'étanchéité de la toiture;
- les descentes d'eau pluviale découlant de cette toiture;
- le réseau d'égout s'il est utilisé par les deux entités;

Remarque : Aucun espace est considéré comme étant commun.

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

ARTICLE 3 – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent, notamment :

- le revêtement des sols tels que les carrelages, les moquettes, etc..;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les châssis de fenêtres ;
- l'ensemble des toitures et verrières au-dessus du commerce qui lui sont propres à charge du lot 1 ;
- l'ensemble des verrières sur la toiture de la zone K-L-M-N de l'habitation à charge du lot 2;
- l'ensemble de la structure propre à la toiture de l'habitation de la zone K-L-M-N (poutre longitudinale, ..) à charge du lot 2 :
- l'ensemble des tuyauteries de ventilation à usage de l'habitation se trouvant sur le toit de la zone K-L-M-N à charge du lot 2 ;

- tous les branchements intérieurs à usage privatif et situés dans les parties privées ;

- les installations sanitaires et de chauffage particulières ;

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'éléments communs ou privatifs intervenants dans les parties communes ou privatives, même si ces éléments ne desservent pas uniquement leurs locaux.

Les deux entités privatives sont :

Lot 1

En propriété privative et exclusive

Au rez-de-chaussée, **un commerce** comprenant un grand espace avec des colonnes de structure, un espace bureau, sanitaires, un escalier arrière menant à deux pièces à l'étage.

Cet ensemble est teinté au plan ci-annexé en **vert**.

En copropriété et indivision forcée

Les neuf cent vingt millièmes (**920** / 1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

Lot 2

En propriété privative et exclusive

Au 1er étage arrière, **une annexe à l'habitation du n°12 de la rue du Framboisier**

Cet ensemble est teinté au plan ci-annexé en **jaune**.

En copropriété et indivision forcée

Les quatre-vingt millièmes (**80** / 1.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

SURFACES DES PARTIES PRIVATIVES

Les superficies sont prises au niveau du sol, à l'axe des murs mitoyens ou séparatifs.

Rez-de-Chaussée :	**Lot 1 : Commerce**	**380 m²**
1er Etage :	**Lot 1 : Bureau étage**	**50 m²**
	Lot 2 : Habitation	**44 m²**

Tels que ces lots figurent décrits au plan dressé par le géomètre-expert immobilier, Bernard Nicodeme, en date du 13 septembre 2004, plan qui restera ci-annexé après avoir été signé par le comparant et le Notaire soussigné.

ARTICLE 4 – 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.

ARTICLE 5 –CHARGES

Les charges de cette copropriété, notamment, les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties entre les propriétaires de lots privatifs :

- Selon les quotités indiquées ci-avant en ce qui concerne les honoraires de l'éventuel syndic ainsi que le paiement de l'éventuelle police d'assurance commune, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code Civil.
- A concurrence de cinquante pour cent (50%) en ce qui concerne les travaux de gros œuvre, d'étanchéité et d'entretien de la zone K-L-M-N.
- Les frais liés à la façade de l'immeuble incombent exclusivement au propriétaire du lot 1.

ARTICLE 6 – GESTION DES PARTIES COMMUNES

1) L'unanimité est requise pour toute décision relative aux choses communes, sauf si le présent règlement prévoit la possibilité d'une décision prise à la majorité. Les propriétaires décideront annuellement de commun accord des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.
2) La gestion journalière est confiée conjointement aux propriétaire des lots 1 et 2.

ARTICLE 7 – FRAIS DU PRESENT REGLEMENT

Les frais pour l'établissement du présent règlement et sa transcription dans les registres du conservateur des hypothèques sont à charge des comparants aux présentes. Ils se réservent néanmoins le droit d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), il a été demandé à la Commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens faisant l'objet du présent acte.

Ladite commune a, par lettre datée 27 août 2008, répondu ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 7 août 2008 concernant le bien sis chaussée de Waterloo 877 et rue du Framboisier 14 cadastré section C n° 68/g et 149/t/2, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé

au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

« Pour le territoire où se situe le bien :

« a) en ce qui concerne la destination :

« Le Plan Régional d'Affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone mixte avec un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant.

« Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir. Le plan particulier d'affectation du sol n° 51 – Quartier Floride-Langeveld – approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988 situe le bien en zone d'habitat en ordre continu. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

« b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

«Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX de la Commune et du PPAS précités.

« Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 51 sont d'application : articles : 0.0. Dispositions générales ; 3.0. Zone d'habitat en ordre continu ; 4.0. Zone d'habitat en ordre continu avec front commercial ; 5.0. Zones d'atelier ; 14.1.2. Zone de protection rapprochée des captages. Bâtiment existant. Ilot 10.

« c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

« A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. Toutefois, la chaussée de Waterloo, étant une voirie régionale, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.

« d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

« A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

« e) autres renseignements : *Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004).*

« Permis d'urbanisme n° 7017 délivré le 14 juin 1932 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation des combles (bureau). Permis d'urbanisme n° 9340 délivré en 1935 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un réduit. Permis d'urbanisme n° 10834 délivré en 1938 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un couloir. Permis d'urbanisme n° 34143 délivré le 21 septembre 1999 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un embranchement à l'égout. Permis d'urbanisme n° 9983 délivré en 1936 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour une cabine électrique. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (COBAT du 9 avril 2004 – art 333). Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledelle 100, 1200 BRUXELLES (voir annexe). ».

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les comparants déclarent être informées des dispositions de l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre relative à la gestion des sols pollués.

Les comparants déclarent que sur le bien objet du présent acte il n'y a, à leur connaissance, pas été exercé d'activité à risque telle que définie à l'article 4 de l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre.

Les comparants déclarent toutefois avoir reçu copie de l'échange de correspondance entre l'IBGE et le notaire Ricker relatif à une reprise d'inscription au projet d'inventaire. L'IBGE a autorisé la vente publique du bien prédécrit, dont les comparants sont les adjudicataires, moyennant certaines conditions.

Les comparants déclarent que la reconnaissance de l'état du sol et l'éventuel assainissement sont supportés par le précédent vendeur (curateur). Les acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans les droits des comparants relativement aux obligations incombant au précédent vendeur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leurs demeures

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Nous notaire soussigné certifions l'orthographe du nom et l'exactitude des prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu de leur carte d'identité.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers).

Le droit s'élève à cinquante euros (50 €).

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude du notaire Jean-Luc Indekeu.

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, intégrale en ce qui concerne l'identification des parties de l'acte visée à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire

