

SF/2014 ADB Modificatif Uccle, Rue Xavier de Bue, 45 -
Rép.

ACTE DE BASE MODIFICATIF
IMMEUBLE SIS A Uccle, Rue Xavier de Bue, 45

L'AN DEUX MIL QUATORZE
Le vingt-deux octobre

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de l'immeuble sis à Uccle, Rue Xavier de Bue, 45, dont le siège social est établi à Uccle, Rue Xavier de Bue, 45, inscrite au registre des entreprises sous le numéro 0838.692.385.

Constituée aux termes de l'acte de base reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le dix août deux mille onze, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-22/08/2011-10084.

Ladite association est composée de :

1. La société privée à responsabilité limité « **REALYA** » dont le siège social est établi à Ixelles (B-1050 Bruxelles), rue Américaine, 70, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0839.997.531 RPM BRUXELLES.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire associé Olivier NEYRINCK, Notaire à Jette, en date du quatre octobre deux mille onze, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-huit octobre suivant sous le numéro 0156816 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, reçu le vingt-six juin deux mille quatorze, en cours de publication.

Ici valablement représentée, conformément à ses statuts, par Monsieur FRYDMAN Henri, né à Uccle le quinze mars mil neuf cent soixante-cinq, titulaire du numéro national 65.03.15-465.83, domicilié à 1650 Beersel, Schaveyslaan 21 et Monsieur VAN den Eynde Alain, Alexandre François, titulaire du numéro national 53.11.26-123.93, domicilié à 1380 Lasne, place Communale, 13, tous deux nommés à cette fonction aux termes de l'assemblée générale

du vingt-six juin deux mille quatorze dont question ci-avant.

Propriétaire de :

COMMUNE D'UCCLE - Première DIVISION - Article 17352

Dans une maison de commerce et d'habitation avec dépendances et terrain sise rue Xavier de Bue numéro 45, y présentant, d'après titre, une façade de quatre mètres trente-sept centimètres et ayant une superficie de un are trente-cinq centiares septante dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été sous la Commune d'Uccle, première division, section B numéro 34/E/16 pour un are quarante centiares.

1/ LOT 2 ou les locaux sis au premier, deuxième, troisième étages et les combles comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le couloir du rez-de-chaussée, les locaux à chaque étage, le palier, la cage d'escaliers et les escaliers menant aux étages inférieurs et supérieurs ;
- en copropriété et indivision forcée : six cent quarante-neuf millièmes (649/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

2/ LOT 4 ou la cave numéro deux (2) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave numéro deux (2) avec sa porte
- en copropriété et indivision forcée : quatorze millièmes (14/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

3/ LOT 5 ou la cave numéro trois (3) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave numéro trois (3) avec sa porte
- en copropriété et indivision forcée : onze millièmes (11/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

Pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée BIBLIMMO, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le trente et un octobre deux mille treize, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-04/11/2013-12178.

2/ La **société anonyme « HANSEEUW MARKETING »**, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue des Hirondelles, 1, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0461.628.245 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 461.628.245.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Erik Struyf, Notaire à Bruxelles, le sept octobre mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-huit du même mois sous la référence 971018-60, société ayant adopté la forme d'une société anonyme aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire dressé par Maître Erik Struyf, notaire prénommé, le six décembre deux mille un, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq janvier deux mille deux sous le numéro 20020105-076 et modifiée pour la dernière fois par acte du Notaire Erik Struyf, à Bruxelles, reçu le vingt-huit septembre deux mille douze, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-trois octobre suivant, sous le numéro 0174454.

Ici représentée par son administrateur délégué, agissant en vertu de l'article 19 des statuts, Monsieur HANSEEUW Yves Marie Félix, né à Ixelles, le six juin mille neuf cent cinquante-sept (registre national 570606-117.69), domicilié à 1390 Grez-Doiceau, chemin des Campinaires 22, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du vingt-trois février deux mille sept, publiée aux annexes du Moniteur belge du sept avril deux mille huit sous le numéro 08050749 et renommé aux termes de l'assemblée générale du dix-huit février deux mille treize et publié aux annexes du Moniteur Belge du sept mars deux mille treize, sous la formalité suivante : 0038784.

Propriétaire de :

Commune d'Uccle

Dans une maison de commerce et d'habitation avec dépendances et terrain sise rue Xavier de Bue numéro 45, y présentant, d'après titre, une façade de quatre mètres trente-sept centimètres et ayant une superficie de un are trente-cinq centiares septante dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été sous la Commune d'Uccle, première division, section B numéro 34/E/16 pour un are quarante centiares :

1/ LOT 1 ou le commerce sis au rez-de-chaussée comprenant :
 - en propriété privative et exclusive :
 Les locaux en enfilade affectés au commerce ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-huit millièmes (258/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

2/ Le LOT 3 ou la cave numéro un (1) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave numéro un (1) avec sa porte
- en copropriété et indivision forcée : trente-trois millièmes (33/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

3/ Le LOT 6 ou le box de garage numéro un (1) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte
- en copropriété et indivision forcée : trente-cinq millièmes (35/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

Pour l'avoir acquis de la société anonyme SOGEFIN ayant son siège social à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, et à l'intervention du Notaire David INDEKEU, à Bruxelles en date du dix août deux mille onze, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles.

Ci-après dénommés « le comparant »

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PRELIMINAIRE

L'immeuble dont question sous rubrique a été placé sous le régime de la copropriété aux termes des statuts dressés par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le dix août deux mille onze, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-22/08/2011-10084.

Un permis d'urbanisme n°4000 a été délivré le 26 juin 2012 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la division d'une maison unifamiliale, l'aménagement de 2 unités de logements et la création d'un accès par la Rue des Fidèles.

Suite à la délivrance du permis précité, le comparant désire actualiser les statuts précités.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

COMMUNE D'UCCLE - Première DIVISION - Article 17352

Une maison de commerce et d'habitation avec dépendances et terrain sise rue Xavier de Bue numéro 45, y présentant, d'après titre, une façade de quatre mètres trente-sept centimètres et ayant une superficie de un are trente-cinq centiares septante dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été sous la Commune d'Uccle, première division, section B numéro 34/E/16 pour un are quarante centiares.

Ci-après dénommé "le bien" ou "le complexe immobilier".

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'origine de propriété, il est fait référence à ce qui est stipulé ci-dessus

II. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le comparant déclare conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Mesures administratives

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

DISPOSITIONS REGIONALES EN MATIERE D'URBANISME

En application des dispositions du code bruxellois de l'aménagement du territoire, il a été demandé au Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédicté.

Il résulte d'une lettre datée du 6 octobre 2014, adressée au notaire détenteur de la minute par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Uccle que:

« 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 d'habitation avec un liseré de noyau de commercial.

Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. 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 et de la Commune précités.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien: à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption: à 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 Échevins 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° 15907 délivré le 16 octobre 1951 par décision du Collège des Bourgmestre et Échevins pour une transformation de façade. Permis d'urbanisme n° 36309 en cours d'instruction pour la construction d'une passerelle. Permis d'urbanisme n° 40000 délivré le 26 juin 2012 par décision du Collège des Bourgmestre et Échevins pour la division d'une maison unifamiliale, l'aménagement de 2

unités de logements et la création d'un accès par la rue des Fidèles.

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 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, Gulledele 100, 1200 BRUXELLES (voir annexe) ».

Le notaire soussigné rappelle en outre qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

III. ETAT DU SOL – IBGE

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au propriétaire d'un bien immeuble d'obtenir, préalablement à la signature des statuts, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans l'immeuble prédicté.

Il ressort d'une attestation du sol qui a été délivrée par l'IBGE en date du vingt-six septembre deux mille quatorze que « la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».

CET EXPOSE FAIT, le comparant Nous a remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- le permis d'urbanisme dont question ci-avant ;

un tableau de quotités établi et un rapport dressé par la Monsieur Jean-Charles VAN MOLHEM, géomètre-expert, à Uccle, Rue Vanderkindere, 467, en date du seize octobre deux mille quatorze, 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;

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

En outre, les plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, mesures et évaluations, sous le numéro de référence **21016-10027**. Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire en même temps qu'une expédition des présentes.

Remarque : Il est précisé que la description qui va suivre ne portera sur les lots objets de la modification de l'acte de base à savoir le lot sis au premier étage, deuxième étage et combles.

IL est fait renvoi à l'acte de base d'origine dont question ci-dessus en ce qui concerne les autres lots (caves et lot 1).

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES A COMPTER DU PREMIER ETAGE- FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Description de l'immeuble

L'immeuble prédictit comprend 3 niveaux (à compter du premier étage) se décomposant comme suit :

1. Parties Communes :

1.1. PREMIER ETAGE

L'escalier et sa cage menant à l'étage inférieur et

supérieur ;

Le balcon ;

1.2. DEUXIEME ETAGE

L'escalier et sa cage menant aux étages inférieurs ;

La terrasse ;

1.3. COMBLES

Nihil ;

2. Parties Privatives

2.1. PREMIER ETAGE

- Le lot 2.A comprenant : la porte d'entrée, le vestiaire, la salle de bain, le séjour avec coin cuisine et la chambre ;

2.2. DEUXIEME ETAGE

- Le lot 2.B (partie) comprenant : la porte d'entrée, la salle à manger avec coin cuisine, le séjour, et l'escalier et sa cage menant à l'étage supérieur ;

2.3. COMBLES

- Le lot 2.B (suite) comprenant : l'escalier et sa cage menant à l'étage inférieur, la salle de bains, la chambre numéro 1, la salle de bains et la chambre numéro 2 ;

2. Division des parties communes

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en 1.000/1.000ièmes et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

- Lot 2.A. étant le lot sis au 1^{er} étage :

DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLIEMES (247/1.000èmes)

- Lot 2.B. étant le lot sis au 1^{er} et 2^{ème} étage arrière :

QUATRE CENT-DEUX MILLIEMES (402/1.000èmes)

3. Division en lots

1/ LOT 2.A sis au niveau du premier étage comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la porte d'entrée, le vestiaire, la salle de bain, le séjour avec coin cuisine et la chambre ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-sept millièmes (247/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

- en jouissance privative et exclusive : le balcon sis en façade à rue, à charge d'entretien ;

2/ LOT 2.B ou duplex sis au niveau du deuxième étage et des combles comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Au niveau du deuxième étage : la porte d'entrée, la salle à manger avec coin cuisine, le séjour, et l'escalier et sa cage menant à l'étage supérieur ;

Au niveau des combles : l'escalier et sa cage menant à l'étage inférieur, la salle de bains, la chambre numéro 1, la salle de bains et la chambre numéro 2 ;

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent deux millièmes (402/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

- en jouissance privative et exclusive : la terrasse sise en façade arrière, à charge d'entretien ;

4. Valeur respective des lots privatifs

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-dessus.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité 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.

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.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Les modifications prévues aux présentes devront faire l'objet d'un permis d'urbanisme mais ne devront plus être soumises à l'assemblée générale.

Transmission

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance, de même que tous baux et autres concessions de jouissance à un titre quelconque, devront contenir la mention expresse de ce que l'intéressé a connaissance de ce qui précède et qu'il est subrogé dans ou qu'il s'oblige à respecter, selon le cas, les droits et obligations qui résultent du présent acte.

Pour le surplus, il est fait référence à l'acte de base initial qui reste d'application.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par le comparant sub 1.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Les droits s'élèvent à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

A la date préindiquée.

Et après lecture faite, les comparants et intervenants, ont signé avec Nous, Notaire.