

Rép. 288

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le huit juin

Devant Nous, Maître Guy CAEYMAEX, de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme "**BRAINE INVEST**", ayant son siège social à Braine le Comte, rue de l'Industrie 11-13, immatriculée au registre de commerce de Mons sous le numéro 471 et ayant comme numéro national 401.210.608.

Constituée sous la dénomination de "**VERRERIES-GOBELETERIES DE BRAINE LE COMTE**" aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le dix avril mil neuf cent cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du vingt-trois avril suivant sous le numéro 2299.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois (entre autre la dénomination en l'actuelle) aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire André Lecomte à Braine le Comte le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize avril suivant sous le numéro 880413-270.

Société mise en liquidation aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles en date du dix-neuf septembre deux mille, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du trois octobre suivant sous le numéro 20001003-402.

Ici représentée par son liquidateur Monsieur Adrien van Keulen, demeurant à 7090 Braine le Comte, rue Neuve 20.

Nommé à cette fonction dans l'acte de mise en liquidation reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles en date du dix-neuf septembre deux mille, publié à l'annexe au Moniteur Belge en date du trois octobre suivant sous le numéro 20001003-402.

Laquelle déclare, préalablement à la modification de l'acte de base dont question ci-dessous, ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

I. La comparante est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE BRAINE LE COMTE:

Deuxième division - article 03446 de la matrice cadastrale

Dans un site industriel sur et avec terrain, connu au cadastre, rue de l'Industrie 17, cadastré section C partie du numéro 47/H/3 pour une contenance totale d'un hectare neuf ares **LE LOT 26 comprenant:**

Première
feuille
G089412
del
E



a) en propriété privative et exclusive :

Un bâtiment à usage d'atelier et d'entrepôts avec quai de débarquement et un espace ouvert, sur et avec terrain, (maçonnerie en briques rouges et blocs de béton), (toiture en tôles ondulées) pour une contenance de dix ares cinquante-trois centiares tel que repris **sous teinte brune** au plan de division.

b) en copropriété et indivision forcée:

cent trente-deux /millièmes (132/1.000èmes) des parties communes du bâtiment principal dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit dans l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles, en date du onze octobre deux mille deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons en date du quatorze novembre suivant référence 41-T-14/11/2002-09328.

Origine de propriété

La société Braine Invest est propriétaire du lot 26 et de l'ensemble du complexe immobilier pour l'avoir acquis comme suit:

- * partiellement aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte portant acquisition par apport lors de la constitution de la société anonyme "VERRERIES-GOBELETERIES DE BRAINE LE COMTE" en date du dix avril mil neuf cent cinq à savoir vingt-et-un ares soixante centiares (sous déduction d'un are deux centiares vendu aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le vingt-et-un mai mil neuf cent cinq) transcrit au bureau des hypothèques de Mons le dix-neuf avril suivant volume 3482 numéro 31;

- * partiellement pour une superficie de onze ares dix centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte en date du vingt-deux juillet mil neuf cent sept dûment transcrit;

- * partiellement pour une superficie de dix-sept ares cinquante centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice Saliez à Braine le Comte en date du cinq août mil neuf cent onze dûment transcrit;

- * partiellement pour une superficie de quatre ares nonante-et-un centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le Comte le trois septembre mil neuf cent onze dûment transcrit;

- * partiellement pour une superficie de cinquante-cinq ares nonante centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice Saliez à Braine le Comte en date du dix mai mil neuf cent dix-neuf dûment transcrit.

- * partiellement pour une superficie de six ares vingt-cinq centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Hanon de Louvet à Braine le

Compte le vingt-et-un avril mil neuf cent dix-sept dûment transcrit.

Modification de l'acte de base - Division du LOT 26

A.1. Acte de base:

L'ensemble immobilier dont le bien ci-dessous décrit fait partie, situé à Braine le Comte, rue de l'Industrie 17, avait fait l'objet d'un acte de base avec règlement général de copropriété, à la requête de la société anonyme BRAINE INVEST, reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles, en date du onze octobre deux mille deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons en date du quatorze novembre suivant référence 41-T-14/11/2002-09328.

A.2. Modification de l'acte de base et division d'un lot

Conformément aux stipulations du titre II (Description des parties privatives et des parties communes-Modifications éventuelles à l'acte de base) de l'acte de base avec règlement de copropriété, la société anonyme "BRAINE INVEST", comparante aux présentes, déclare apporter les modifications suivantes à l'acte de base dont question ci-avant.

Le lot 26 sera divisé en deux lots, étant les lots "26A" et "26B".

La création de ces deux nouveaux lots est opérée conformément au plan qui restera annexé aux présentes, chaque lot comprenant :

*** en ce qui concerne le lot "26A":**

- en propriété exclusive et privative

Une surface pour une contenance de deux ares cinquante-neuf centiares; tel au surplus que ce bien figure sous teinte jaune au plan dressé par Monsieur Marchand Willem, géomètre-expert-immobilier, assermenté près du Tribunal de première Instance à Mons, dont les bureaux sont établis à 7850 Enghien, rue d'Herinnes 2 en date du douze février deux mille quatre lequel restera annexé aux présentes.

- en copropriété et indivision forcée

trente-trois /millièmes (33/1.000èmes) des parties communes du bâtiment principal dont le terrain.

*** en ce qui concerne le lot "26B" :**

- en propriété privative et exclusive

Une surface pour une contenance de sept ares nonante-quatre centiares; tel au surplus que ce bien figure sous teinte bleue au plan dressé par Monsieur Marchand Willem, géomètre-expert-immobilier, assermenté près du Tribunal de première Instance à Mons, dont les bureaux sont établis à 7850 Enghien, rue

G089411



d'Herinnes 2 en date du douze février deux mille quatre lequel restera annexé aux présentes.

- en copropriété et indivision forcée
nonante-neuf /millièmes (99/1.000èmes) des parties communes du bâtiment principal dont le terrain.

CONDITIONS SPECIALES

La note de servitude repris au plan dressé par Monsieur Marchand Willem, géomètre-expert-immobilier, assermenté près du Tribunal de première Instance à Mons, dont les bureaux sont établis à 7850 Enghien, rue d'Herinnes 2 en date du douze février deux mille quatre stipule ce qui suit:

"Les murs séparatifs sont mitoyens. Un mur mitoyen sera construit à l'étage à frais communs (lettres A-B au plan)."

Charges et entretien entre les lots 26A et 26B.

Les parties communes desdits lots seront entretenues par chacun des propriétaires des lots 26A et 26B au prorata de leurs quotes-parts respectives dans les millièmes généraux.

Servitude d'évacuation d'urgence.

Si une évacuation d'urgence était nécessaire, les propriétaires des lots 26A et 26B pourraient passer au travers des lots pour rejoindre la sortie de secours.

Urbanisme

a) Le comparant devra respecter tous règlements administratifs, notamment ceux de l'urbanisme, qui pourraient concerner le bien; il devra s'enquérir personnellement de ces règlements auprès des autorités compétentes.

b) 1/ Conformément aux dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), le notaire instrumentant a demandé à la Commune dont dépend le bien de délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien en date du six janvier deux mille quatre.

Il a été déclaré que:

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante: en zone de petite et moyenne entreprise au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par Arrêté Royal du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept.
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré

après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

- le bien n'est pas inscrit sur une liste de sauvegard ni classé;
- il n'y a pas de plan d'expropriation ou de plan particulier;
- il n'y a pas un projet de remembrement.
- il y a un plan communal d'aménagement (PCA) en cours d'élaboration.

2/ Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Braine le Comte, en date du vingt-huit janvier deux mille quatre soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du six janvier deux mille quatre.

c) Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}].

d) Le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

e) Le comparant déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien ait fait l'objet d'un arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites, le notaire instrumentant étant déchargé de toute responsabilité par les parties à ce sujet.

f) En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et le cas échéant, à l'article 84 § 2 du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Il résulte notamment de ces articles que :

Les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kôts", portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegardé ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

g) Il est également rappelé qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

h) Le comparant déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est:

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

i) Le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien:

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières.
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DESAFFECTE

Conformément aux articles 167 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le comparant déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire Guy CAEYMAEX, par la Commune de Braine le Comte en date du huit août deux mille deux et du dix-sept juillet deux mille trois que le bien est répertorié comme site d'activité économique désaffecté sous la référence SEGEFA/94.

Conformément à l'article 171 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le notaire soussigné a notifié la présente division et les ventes qui en résulteront au Ministère de la Région Wallonne par lettre recommandée en date du treize août deux mille deux.

Le Ministère de la Région Wallonne a répondu en date du premier octobre deux mille deux et dix-sept juillet deux mille trois ce qui suit:

"(...)

je vous signale que le site des "Verreries et Gobeletteries" à Braine le Comte ne fait pas l'objet d'arrêtés pris en application des articles 167 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le registre de conservation des hypothèques ne mentionne d'ailleurs aucun arrêté pris dans ce cadre pour ce site.

Ces immeubles ne sont, dans le cadre de cette législation, pas touché par un droit de préemption lequel, s'il est bien prévu à l'article 175 dudit Code, n'a pas encore été mise en application.

"(...)"

Cette lettre est restée annexée à l'acte de base reçu par le notaire Guy Caeymaex à Bruxelles et dont question ci-avant.

En outre, les états hypothécaires délivrés par le deuxième bureau des hypothèques de Mons en date des vingt-neuf mai et dix-huit septembre deux mille deux et vingt-trois avril deux mille trois et quatorze janvier deux mille quatre, ne mentionnent d'ailleurs aucune transcription d'un arrêté pris dans ce cadre pour ce site.

D'autre part, le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet d'aucune procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ni d'aucune mesure de protection prise dans le cadre de la législation sur les monuments, sites et fouilles.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclare élire domicile en son siège social préindiqué.

DECLARATIONS FINALES

Le comparant déclare:

de l'acte de base

del

5

- * que son état civil ou sa désignation est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- * qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- * qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- * qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- * qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- * qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;
- * et, d'une manière générale, qu'il n'est pas déssaisi de l'administration de ses biens.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous,

Notaire.

„ sans notation

del
[Signature]

[Signature] *[Signature]*

Enregistré *quatre* (n°) *1900* *terroirs*
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Woluwe

le 23 JUIN 2004

vol. *10* fol. *45* *CRS* *18*
Reçu *[Signature]* *2500* €

pour Le Receveur *ai*;

[Signature]
Jean-Luc
MORSOMME