

EXPOSÉ PRÉALABLE

1) L'immeuble, objet du présent acte, est érigé sur les parcelles de terre suivantes:

COMMUNE D'UCCLE, SIXIÈME DIVISION

Un grand complexe immobilier, sis dans la Rue de Stalle numéro +166, cadastré selon titre section G numéros 137/N/3, 137/P/3, 137/Z/3, 136/E, 135/F, 137/A/4, 137/B/4, 130/N/11, 130/P/11, et selon extrait cadastral récent section G numéro 135GP0000, pour une superficie de soixante ares vingt-cinq centiares (60a25ca).

2) Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège échevinal de la Commune d'Uccle le vingt-six septembre deux mille six, avec référence 16-36867-05. Un permis d'environnement concernant les emplacements de stationnement souterrains a été délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement le vingt-quatre mai deux mille six, avec référence n° 262829.

3) L'acte originaire portant les statuts de l'immeuble a été passé par le notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles le 21 janvier 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq janvier suivant, sous la formalité numéro 4-T-25/01/2008-00987. Un acte de base rectificatif a été passé par le Notaire Jean-Philippe LAGAE à Bruxelles le 4 février 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq février suivant sous le numéro 49-T-05/02/2009-01254.

4) Le Collège de Bourgmestre et Échevins de la Commune d'Uccle a délivré un permis d'urbanisme modificatif le 21 décembre 2010 avec la référence 16-39061-2009 concernant 1) la réduction des emplacements de stationnement aux étages souterrains, ainsi que le nombre de caves et la modification y afférente de l'implantation des emplacements de stationnement et des caves aux étages souterrains ; 2) la création d'un logement supplémentaire tant au premier qu'au deuxième étage du bâtiment C en divisant un appartement avec trois chambres à coucher en un appartement avec une chambre à coucher et un studio par étage ; 3) la création d'un atelier supplémentaire et de deux espaces de bureau au rez-de-chaussée du bâtiment B en divisant l'atelier existant et la modification de destination subséquente ; 4) le regroupement de l'atelier supplémentaire créé au rez-de-chaussée du bâtiment B avec l'espace commercial existant au rez-de-chaussée du bâtiment A ; 5) la transformation des débarras privatifs C01 à C09 inclus au sous-sol en un parc à bicyclettes commun et 6) la transformation d'une partie de l'espace de stockage privatif au sous-sol en plusieurs locaux techniques communs.

5) Un acte de base rectificatif à cet égard a été passé par le Notaire Jean-Philippe LAGAE, à Bruxelles, le 18 décembre 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 26 décembre suivant sous le numéro 49-T-26/12/2013-14.311.

6) Le Collège de Bourgmestre et Échevins de la Commune d'Uccle a délivré un deuxième permis d'urbanisme modificatif le 30 juin 2016 avec référence 16-42596-2015.

Les modifications ont trait à

- 1) la transformation de la destination des espaces de bureau/espace pour l'activité productive 'B0gg' et 'B0dd' au rez-de-chaussée du bâtiment B en deux appartements de deux chambres ;
- 2) la transformation de 6 espaces de bureau au deuxième étage du bâtiment A en 8 unités de logement, à savoir : 2 studios, 2 appartements de deux chambres et 4 appartements avec une chambre et l'approbation des modifications y liées du nombre de dix-millièmes;
- 3) la subdivision de l'espace de bureau 'A1a' au premier étage du bâtiment A en 2 espaces de bureau et l'approbation des modifications y liées du nombre de dix-millièmes.

Ces modifications sont illustrées sur les plans mentionnés ci-après, établis le 30 novembre 2015 par le bureau d'architecte « Christian Farber », dont les bureaux sont sis à 1180 Bruxelles (Uccle), Chaussée de Saint-Job 178, comprenant :

- le plan PU0.01, où sont illustrés :

- * le plan de situation
- * le plan d'implantation – 1/500^e
- * vue d'oiseau
- * plan du bâtiment A R+1 état existant – 1/100^e
- * plan du bâtiment A R+2 état existant – 1/100^e
- * façade avant bâtiment A état existant – 1/100^e
- * façade arrière bâtiment A état existant – 1/100^e
- * coupe AA état existant – 1/100^e

- le plan PU0.10a, où sont illustrés:

- * plan du bâtiment A R+1 état existant – 1/50^e – actualisation
- * plan du bâtiment A R+2 état existant – 1/50^e
- * façade arrière bâtiment A état existant – 1/50^e – actualisation
- * extrait plan rez-de-chaussée bâtiment B – 1/50^e

Ces plans sont repris dans la base de données des plan de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence # et n'ont pas été modifiés depuis lors.

Après la signature par le notaire soussigné et la comparante, ces plans seront joints au présent acte sans devoir être présenté pour enregistrement ou pour transcription. Les parties demandent par conséquent l'application de l'article 26, 3^e, 2^o du Code d'enregistrement et de l'article 1, 4^e de la Loi hypothécaire.

7) Pour des raisons de construction, les caves B19 et les caves B28 à 33 inclus ne semblent jamais avoir été construits au sous-sol -2 du bâtiment B. L'acte de base doit donc être rendu conforme à la situation réelle (situation « as built ») en supprimant les caves en question de sorte que pour des motifs pratiques, une renumérotation des caves existantes doit avoir lieu et les modifications y liées du nombre de dix-millièmes doivent être approuvées.

8) Le 20 octobre 2016, l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé les modifications susmentionnées à l'unanimité# des voix.

Le syndic confirme que les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale sont mentionnés sur la liste des présences du procès-verbal de l'assemblée joint au présent acte.

Le syndic déclare également que cette assemblée a pu délibérer et conclure valablement parce qu'elle a été convoquée valablement et que le quorum requis par le règlement de la copropriété et de la loi était présent à l'assemblée.

ACTE DE BASE RECTIFICATIF

Par conséquent, l'association des copropriétaires, représentée comme dit, me demande, Notaire, d'établir un acte de base rectificatif conformément aux décisions mentionnées ci-après :

1) L'assemblée générale des copropriétaires a décidé le 20 octobre 2016 à la transformation de la destination des espaces de bureau/espaces pour l'activité productive 'B0gg' et 'B0dd' au rez-de-chaussée du bâtiment B en deux appartements avec 2 chambres ;

Modification de la description des parties privatives

Suite à la modification susmentionnée, la description originale des parties privatives modifiées doit être lue comme suit dans l'acte passé par le notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles, le 21 janvier 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq janvier suivant, sous la formalité numéro 4-T-25/01/2008-00987 :

« L'espace de bureau/espace pour activité productive '**B0dd**', sise entre l'espace commercial avec atelier A0a et l'appartement 'B0d', comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

un espace de bureau/espace pour l'activité productive

b) en copropriété et indivision forcée :

cent vingt-trois dix-millièmes (123/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée :

terrasse et jardin

L'espace de bureau/espace pour l'activité productive '**B0gg**', sise entre l'espace commercial avec atelier A0a et l'appartement 'B0g', comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

un espace de bureau/espace pour l'activité productive

b) en copropriété et indivision forcée :

cent vingt-trois dix-millièmes (123/10.000^e) dans les parties privatives, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

terrasse et jardin »

DOIT ÊTRE LU COMME

« L'appartement '**B0dd**', sis entre l'espace commercial avec atelier A0a et l'appartement 'B0d', comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

salon avec cuisine ouverte, hall de nuit, deux chambres à coucher, débarras, toilettes et salle de bains,

b) en copropriété et indivision forcée:

cent vingt-trois dix-millièmes (123/10.000^e) dans les parties privatives, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

terrasse et jardin

L'appartement '**B0gg**', sis entre l'espace commercial avec atelier A0a et l'appartement 'B0g', comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

salon avec cuisine ouverte, hall de nuit, deux chambres à coucher, débarras, toilettes et salle de bains,

b) en copropriété et indivision forcée:

cent vingt-trois dix-millièmes (123/10.000^e) dans les parties privatives, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

terrasse et jardin

2) L'assemblée générale des copropriétaires a approuvé le 20 octobre 2016 la transformation de 6 espaces de bureau au deuxième étage dans le bâtiment A en 8 unités de logement : 2 studios, 2 appartements avec deux chambres et 4 appartements avec une chambre et les modifications y liées du nombre de dix-millièmes ;

Modification de la description des parties privatives

Suite à la modification susmentionnée, la description originale des parties privatives modifiées doit être lue comme suit dans l'acte passé par le notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles, le 21 janvier 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques le vingt-cinq janvier suivant, sous la formalité numéro 4-T-25/01/2008-00987 :

• « L'espace de bureau '**A2a**', à l'arrière gauche, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

le bureau même et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée:

cent cinquante-trois dix-millièmes (153/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le

terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

• L'espace de bureau 'A2b', à l'arrière au milieu, comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

le bureau même et une toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

quatre-vingt-huit dix-millièmes (88/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

• L'espace de bureau 'A2c', à l'arrière droite, comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

le bureau même et une toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

quatre-vingt-cinq dix-millièmes (85/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

• L'espace de bureau 'A2d', à l'avant gauche, comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

le bureau même et une toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

cent cinquante-quatre dix-millièmes (154/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

a) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

• L'espace de bureau 'A2e', à l'avant au milieu, comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

le bureau même et une toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

quatre-vingt-huit dix-millièmes (88/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

• L'espace de bureau 'A2f', à l'avant droite, comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

le bureau même et une toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

quatre-vingt-cinq dix-millièmes (85/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

DOIT ÊTRE LU COMME

• « le studio 'A2a', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, salle de séjour avec cuisine ouverte et coin nuit, salle de bains ;

b) *en copropriété et indivision forcée:*

cinquante-sept dix-millièmes (57/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*
une terrasse.

- L'appartement 'A2b', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, toilettes, espace de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres à coucher et salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

cent cinq dix-millièmes (105/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*

une terrasse.

- L'appartement 'A2c', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, toilettes, espace de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres à coucher et salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

nonante dix-millièmes (90/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*

une terrasse.

- L'appartement 'A2d', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, toilettes, séjour avec cuisine ouverte, chambre à coucher, salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

quatre-vingt-neuf dix-millièmes (89/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*

une terrasse.

- Le studio 'A2h', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, espace de séjour avec cuisine ouverte et coin nuit, salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

cinquante-six dix-millièmes (56/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

- L'appartement 'A2g', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, toilettes, espace de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres à coucher et salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

cent cinq dix-millièmes (105/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*

une terrasse.

- L'appartement 'A2f', comprenant:

a) *en propriété privative et exclusive:*

hall d'entrée, débarras, toilettes, espace de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres à coucher et salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée:*

nonante-cinq dix-millièmes (95/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) *en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:*

une terrasse.

- L'appartement 'A2e', comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, débarras, toilettes, séjour avec cuisine ouverte, chambre à coucher, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée:

quatre-vingt-neuf dix-millièmes (89/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

une terrasse. »

3) L'assemblée générale des copropriétaires a décidé le 20 octobre 2016 de subdiviser l'espace de bureau 'A1a' au premier étage du bâtiment A en deux espaces de bureau et a approuvé les modifications y liés du nombre de dix-millièmes ;

Modification de la description des parties privatives

Suite aux modifications susmentionnées, la description originale des parties privatives modifiées doit être lue comme suit dans l'acte passé par le notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles, le 21 janvier 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq janvier suivant, sous la formalité numéro 4-T-25/01/2008-00987 :

« L'espace de bureau 'A1a', comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

l'espace de bureau même et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée:

neuf cent quatre-vingt dix-millièmes (980/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

six terrasses. »

DOIT ÊTRE LU COMME

« L'espace de bureau 'A1a', comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

l'espace de bureau même et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée:

cinq cent quatre-vingt dix-millièmes (580/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

deux terrasses.

L'espace de bureau 'A1b', comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

l'espace de bureau même.

b) en copropriété et indivision forcée:

trois cent quatre-vingt-un dix-millièmes (381/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

c) en jouissance exclusive, perpétuelle et non rémunérée:

deux terrasses. »

4) L'assemblée générale des copropriétaires a décidé le 20 octobre 2016 de supprimer les caves B19 et les caves B28 à 33 inclus au sous-sol -2 du bâtiment B et a approuvé les modifications y liés du nombre de dix-millièmes.

Modification de la description des parties privatives

Suite aux modifications susmentionnées, la description originale des parties privatives modifiées doit être lue comme suit dans l'acte passé par le notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles, le 21 janvier 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-cinq janvier suivant, sous la formalité numéro 4-T-25/01/2008-00987 :

« Au niveau - 2:

- **quinze caves, numérotées sur le plan de 'B19' à 'B33', comprenant chacune:**
 - a) *en propriété privative et exclusive:*
la cave même
 - b) *en copropriété et indivision forcée*
deux dix-millièmes (2/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain. »

DOIT ÊTRE LU COMME

« Au niveau – 2:

- **sept caves, numérotées sur le plan de 'B20' à 'B27', comprenant chacune:**
 - a) *en propriété privative et exclusive:*
la cave même
 - b) *en copropriété et indivision forcée*
deux dix-millièmes (2/10.000^e) dans les parties communes, en ce compris le terrain. »

Fixation part dix-millièmes

Lors de (la modification de) la fixation de la part dans les parties communes liée à chaque partie privative, il a été tenu compte de la valeur respective de ces parties, qui est déterminée en fonction de la superficie de sol nette, de la destination et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé de Monsieur #, établi en date du #, dont une copie reste jointe au présent acte.

5) La présente description des parties privatives est la suivante après les décisions susmentionnées de l'assemblée générale des copropriétaires (où les modifications apportées au présent acte ont été mises en gras) :