

Acte n° 6686 9 Annexes Dossier 2017/PS/8459

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le vingt-trois avril

Par devant Nous, Denis GILBEAU, notaire résidant à Manage,

ONT COMPARU :

L'identification au registre national est mentionnée avec l'accord exprès desdits comparants.

Ci-après tous deux désignés par les mots « le propriétaire » ou « le comparant ».

INTERVENTION

Intervenante dont l'identité est certifiée par l'inscription au registre national des

Présenté par

S



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6

1

Laquelle après avoir pris connaissance de ce qui suit, marque, pour autant que de besoin, son accord quant au présent acte, conformément à l'article 215 du Code Civil. **Ci-après désignée par les mots « l'intervenante ».**

EXPOSE PREALABLE.

Le comparant nous a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

VILLE DE BRUXELLES ex LAEKEN – QUINZIEME DIVISION

Un ensemble à usage industriel et de logements avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sis rue de Wautier, numéro 55, et donnant du fond à la rue de Molenbeek, numéro 120, paraissant cadastré ou l'avoir été suivant extrait de la matrice cadastrale en date du seize février deux mille dix-huit section D numéro 0222M18PD000 pour une contenance de seize ares quatre-vingts centiares.

TITRE DE PROPRIÉTÉ.

troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-neuf mai mille neuf cent nonante-cinq, volume 11744 numéro 2,
Woluwe-Saint-Pierre.

d'autres aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel Gernaij, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le premier juin mille neuf cent nonante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre juin mille neuf cent nonante-deux, volume 10924 numéro 17.

était propriétaire du bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les Notaire Edouard Noteris, ayant résidé à Uccle, et Claude Renson, ayant résidé à Templeuve, le seize mai mille neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le treize juin mille neuf cent septante-trois, volume 7389 numéro 222.

STIPULATIONS D'UN TITRE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEUR/ CONDITIONS SPÉCIALES

1/ Il est ici donné à l'acquéreur d'un lot privatif que l'acte reçu par le Notaire Michel Gernaij, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le dix-huit mai mille neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-neuf mai mille neuf cent nonante-cinq, volume 11744 numéro 2, contient les conditions particulières ci-après textuellement et partiellement reproduites:

« A ce sujet le vendeur précise n'avoir personnellement consenti aucune servitude grevant les biens présentement vendus et n'avoir pas connaissance de l'existence de servitudes, ni conditions spéciales affectant les biens vendus, autres que celles mentionnées dans son titre de propriété étant le susdit acte reçu par le notaire Michel

2

Le droit d'écriture afférent aux présentes s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et qu'ils considèrent que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 et l'intervenante ont signé avec Nous, Notaire.

27

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

Sous réserve de ce que dit aux présentes :

- les lots privatifs dénommés « appartement » ou « appartement-duplex » sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'exercice d'une profession libérale moyennant les autorisations des autorités compétentes et notamment de l'Urbanisme,

- le lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » à l'exploitation d'un bureau ou d'un entrepôt de stockage.

L'exercice d'une profession ou l'exploitation du « bureau-entrepôt » dans l'immeuble ne pourront jamais troubler la jouissance des autres occupants par bruit, odeur ou autrement.

L'exercice d'une profession ou l'exploitation du bureau-entrepôt ne pourront être en désaccord avec le standing de l'immeuble, ni contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble autre que l'habitation pour les lots privatifs dénommés « appartement » ou « appartement-triplex ».

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation, de démolition ou de changement d'affectation.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale, ou l'exploitation du « bureau-entrepôt » doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

Article 9 : Frais du présent règlement.

Les frais pour l'établissement du présent règlement et sa transcription dans les registres du conservateur des hypothèques sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

V. DISPOSITIONS GENERALES.

Dispense d'inscription d'office.

Le conservateur des hypothèques et dispensé de prendre une inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Election de domicile:

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

Certificat d'Etat civil:

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites et des données reprises au registre national, l'exactitude des domicile, noms, prénoms, lieux et dates de naissance et/ou dénomination juridique des parties au présent acte.

Droit d'écriture:

Gernaij soussigné le premier juin mil neuf cent nonante-deux, dont il est extrait littéralement ce qui suit :

« - le cahier des charges préalable à l'adjudication publique dresse par les notaires Verbruggen et Grootjans, prénommés, le vingt-trois juin mil neuf cent septante-sept mentionne ce qui suit ici littéralement reproduit :

« CONDITIONS SPECIALES.

1° des vues droites sont établies dans le mur mitoyen des immeubles, 61/63, rue de Wautier, vers cour.

Les adjudicataires devront supprimer et murer ces vues à la première réquisition de l'un d'eux. Tous frais en résultant seront supportés à frais communs par les adjudicataires ».

- le susdit acte reçu par le notaire Fernand de Turck, a Molenbeek-Saint-Jean, le seize novembre mil neuf cent soixante et un (concernant l'immeuble rue Tivoli, 32), stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit :

« Les trois murs périphériques sont présumés mitoyens jusqu'à hauteur de clôture.

La société acquéreuse devra créer à ses frais et établir sur sol propre un mur séparatif entre le bien présentement vendu et la partie du jardin restant appartenir aux vendeurs, sans que ceux-ci ne puissent être requis d'en payer la mitoyenneté, sauf s'ils devaient y adosser une construction.

Ce mur séparatif sera édifié dans un délai maximum d'une année à compter de la date de la vente.

En cas de construction, il devra être élevé en premier lieu, afin d'isoler le chantier du jardin sans porter préjudice aux occupants du bien des vendeurs.

En cas de construction d'un atelier, il ne pourra dépasser la hauteur de l'atelier contigu vers le numéro 34, soit six mètres vingt-cinq centimètres au-dessus du jardin actuel. »

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur, résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application ».

2/ Il est ici donné à l'acquéreur d'un lot privatif que le plan dont question ci-après dressé par le géomètre Arnaud Huygens, à Trivières, le onze janvier deux mille dix-huit, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence numéro 21815/10141 stipule textuellement ce qui suit :

« (...) Certains endroits de la parcelle étant inaccessibles, la limite entre les points 6-7-8 n'a pu être mesurée directement et est présumée.

Tous les murs situés en limite de parcelle sont présumés mitoyens à l'exception de la parcelle n°222215 dont les murs sont privatifs (...) ».

L'acquéreur d'un lot privatif sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application à ce jour et concerne le bien objet des présentes.

DIVISION ET CREATION DE SERVITUDES

Exposé préalable:

Le comparant est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE BRUXELLES – QUINZIEME DIVISION

Un ensemble à usage industriel et de logements avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sis rue de Wautier, numéro 55, et donnant du fond à la rue de Molenbeek, numéro 120, paraissant cadastré ou l'avoir été suivant extrait de la

matrice cadastrale en date du seize février deux mille dix-huit section D numéro 0222M18P0000 pour une contenance de seize ares quatre-vingts centiares.

Revenu cadastral : neuf mille cinq cent septante-huit euros (9.578,00 €).

Ci-après dénommés « le bien »

Origine de propriété

Il est expressément renvoyé à l'origine de propriété dont question ci-avant.

NOTIFICATION DE DIVISION

- Le bien ci-dessus désigné provient de la division d'un bien plus grand, sans que cette division n'ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation.

Le bien ci-avant décrit fait l'objet d'une division de deux lots à savoir :

VILLE DE BRUXELLES – QUINZIEME DIVISION

1/ Un immeuble de rapport avec cour et terrain sis rue de Wautier, numéro 55, paraissant cadastré ou l'avoir été suivant extrait de la matrice cadastrale en date du seize février deux mille dix-huit section D partie numéro 0222M18P0000 et suivant nouvel identifiant parcellaire section D numéro 222W18P0000 pour une superficie de sept ares cinquante-trois centiares.

PLAN

Tel que ce bien sub 1/ est dénommé LOT A et est repris sous liseré bleu au plan susvanté dressé par le géomètre Arnaud Huygens, le onze janvier deux mille dix-huit, dont question ci-avant, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141.

2/ Un bâtiment à usage industriel avec toutes dépendances sur et avec terrain sis rue de Molenbeek, numéro 120, paraissant cadastré ou l'avoir été suivant extrait de la matrice cadastrale en date du seize février deux mille dix-huit section D partie numéro 0222M18P0000 et suivant nouvel identifiant parcellaire section D numéro 222X18P0000 pour une superficie de dix ares treize centiares.

PLAN

Tel que ce bien sub 2/ est dénommé LOT B et est repris sous liseré rose au plan susvanté dressé par le géomètre Arnaud Huygens, le onze janvier deux mille dix-huit, dont question ci-avant, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141.

En conséquence :

Le notaire instrumentant a communiqué en date du vingt-sept février deux mille dix-huit, dans le délai légal, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles et au fonctionnaire délégué à l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Bruxelles, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots sera mentionnée dans l'acte, à savoir :

- le bien sub 2/ dénommé LOT B est repris sous liseré rose au plan susvanté dressé le onze janvier deux mille dix-huit par le géomètre Huygens, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141, d'une superficie suivant mesurage de dix ares treize centiares, sis rue de Molenbeek, numéro 120, à usage d'entrepôt.

- le bien sub 1/ dénommé LOT A est repris sous liseré bleu au plan susvanté dressé le onze janvier deux mille dix-huit par le géomètre Huygens enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141, d'une superficie suivant mesurage de sept ares cinquante-trois

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386 bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Article 7 : Gestion des parties communes.

7.1. 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.

7.2. La gestion journalière est confiée au propriétaire du lot privatif dénommé « appartement-duplex 1 ».

En cas de refus de ce dernier, la gestion journalière sera confiée au propriétaire du lot privatif dénommé « appartement-duplex 2 ».

En cas de refus de ce dernier, la gestion journalière sera confiée au propriétaire du lot privatif dénommé « appartement-duplex 3 ».

En cas de refus de ce dernier, la gestion journalière sera confiée au propriétaire du lot privatif dénommé « bureau-entrepôt ».

En cas de refus de ce dernier, cette mission sera confiée à un professionnel choisi par les copropriétaires.

Dans ce cas les frais en résultant seront une charge commune.

Le copropriétaire gérant est seul habilité à prendre sans avoir à s'en référer préalablement aux autres, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble, ainsi que toute décision urgente ou conservatoire.

Pour toute autre décision il doit s'en référer aux autres propriétaires, et obtenir leur assentiment ; le cas échéant il leur proposera de se réunir pour en délibérer. Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des deux tiers des voix. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

7.3. Chaque propriétaire est tenu d'informer le copropriétaire gérant de toute nécessité ou utilité d'intervention.

7.4. Chaque propriétaire versera aux mains du copropriétaire gérant une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de cette provision sera déterminé par les propriétaires ; ils décideront à la majorité des deux tiers des voix.

7.5. Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le juge, conformément aux termes de l'article 577-2, paragraphe 6, du Code civil.

Article 8 : Dispositions relatives à 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.

procéder à leur entretien, leur réparation et le cas échéant leur remplacement. Les impétrants disposeront en tout temps sur lot privatif dénommé « bureau-entrepôt », d'un droit de passage et d'accès gratuit avec ou sans matériel afin de réaliser l'inspection, l'entretien et le cas échéant le remplacement des installations outre le relevé des compteurs.

* Toutes les gaines techniques sont à usage commun.

Chauffage :

* Il n'existe pas de compteur au gaz ni pour les lots privatifs ni pour les communs. L'immeuble est chauffé au moyen d'une chaudière au mazout se trouvant dans le lot dénommé « bureau-entrepôt ». La chaudière ainsi que tout le système de chauffage est une chose commune.

Les frais de consommation de mazout seront supportés par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes ainsi que tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système de chauffage en ce compris la chaudière et les gaines techniques.

Un accès à la citerne à mazout devra être autorisé par le propriétaire dudit lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » aux propriétaires des lots privatifs dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 ».

Il est ainsi créé une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage à charge du lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » au profit des lots dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 » et des impétrants pour procéder à l'approvisionnement en mazout de chauffage et à l'entretien, la réparation ou le remplacement de l'installation du système de chauffage en ce compris la cuve à mazout.

Les impétrants disposeront en tout temps sur lot privatif dénommé « bureau-entrepôt », d'un droit de passage et d'accès gratuit avec ou sans matériel afin de réaliser l'inspection, l'entretien et le cas échéant le remplacement des installations.

* Toutes les gaines techniques sont à usage commun.

Article 5 : Charges communes.

Sont communes, sous réserve de ce que dit aux présentes, toutes les charges et tous les frais relatifs à l'entretien, l'usage, la réfection, le remplacement, la gestion des choses communes ; toutes autres dettes encourues dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou dus par eux en raison de la chose commune ; les frais de procédure engagée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ; les impôts, taxes et rétributions dues pour l'immeuble s'ils ne sont pas enrôlés à charge d'un des copropriétaires.

Toutes les charges communes sont réparties entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Article 6 : Polices d'assurance.

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, et cætera ...) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances. Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours à leurs locataires.

centaires, sis rue de Wautier, 55, à usage de maison de rapport avec cour et bureau, tels que les lots privatifs seront plus amplement décrits ci-après.

A la suite de cette double communication :

- le fonctionnaire délégué à l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire à Bruxelles a répondu ce qui suit aux termes d'un courrier daté du trente mars deux mille dix-huit :

« (...) Monsieur le Notaire,

Me référant aux documents que vous m'avez communiqués en exécution de l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), j'ai l'honneur de vous notifier, à titre de renseignements, les observations suivantes :

Le bien sis

- COMMUNE : Bruxelles
- ADRESSE : Rue de Malenbeek, 120
- CADASTRE : section D numéro 0222 M 18 P0000

Est repris dans les limites :

- De la zone mixte du plan régional d'affectation du sol (...)

Attention :

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est à ce jour, soit le 05/03/2018, maille n° : BRU-13, zone d'habitat : 3674,

Zone de mixité : 9494.

Le solde à jour dont il a été tenu compte peut évoluer entre la date de la délivrance des renseignements urbanistiques et la date d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme (...).

- le Collège des Bourgmestre et Echevins de Ville de Bruxelles a répondu ce qui suit aux termes d'un courrier du neuf avril deux mille dix-huit :

« (...) Monsieur,

En réponse à votre courrier du 27/02/2018, nous vous informons que la division d'un bien bâti n'est pas visée par l'art 104 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (...).

Le bien sub 1/, dénommé LOT A et repris sous liseré bleu a lui-même été divisé en lots privatifs et en espaces communs, et fait l'objet du présent acte de division.

Ceci exposé, compte tenu de la disposition des lieux, il est créé les servitudes suivantes :

1/ Servitudes par destination du père de famille:

La division du bien susdécril cadastré section D numéro 0222M18P0000 tel que décrit et figuré au plan susvant dressé le onze janvier deux mille dix-huit par la géomètre Huygens, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141, qui restera ci-annexé, entre les lots A et B provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots A et B 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 :

transmission pour acte



5 6 9

- des vues et des 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.
- Ces communautés et servitudes apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pourront subsister.

2/ Servitude de passage avec ou sans véhicule au profit du lot B à charge du lot A

L'entrée à l'arrière du bien sub 2/ dénommé LOT B étant un ensemble industriel sis rue de Molenbeek, numéro 120 se fait par la cour sise rue de Wautier numéro 55 du bien sub 1/ dénommé LOT A. Cette entrée à l'arrière implique le passage sur la cour commune faisant partie de la copropriété.

En conséquence, il est créé sur cette bande de terrain, figurée sous teinte jaune et hachuré rouge au plan dressé par le géomètre Arnaud Huygens, le vingt-deux janvier deux mille dix-huit, qui demeurera ci-annexé, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10142, une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage, en tout temps et avec toutes véhicules, au profit du lot B, à charge du lot A.

Cette servitude s'exercera dans le sens le plus large.

L'accès devra toujours rester libre de tous dépôts quelconques ou véhicules, avec ou sans moteur, afin de laisser le passage libre. Le stationnement de véhicules ne sera pas autorisé.

Les frais d'entretien, de réparation et/ou de remplacement de l'assiette de la servitude de passage seront à charge :

- pour moitié, des propriétaires des lots privatifs du lot A ;
- pour moitié, des propriétaires du lot B.

En cas de différend persistant entre les propriétaires des lots privatifs du lot A et les propriétaires du lot B, les parties s'engagent à désigner un arbitre, à tirer au sort dans la liste des experts habituellement désignés par le magistrat cantonal, à frais communs.

La décision de cet arbitre est sans appel.

PERMIS D'URBANISME

Le comparant déclare que le bien susmentionné a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du quatorze novembre deux mille dix-sept sous la référence D902/2016 afin d'ériger trois duplex aux étages avec élargissement à l'arrière (aux premier et deuxième étages) et placement de deux lucarnes à l'avant et d'une terrasse de toit (« *het verbouwen van het hoofgebouw om op de verdiepingen 3 duplexwoningen in te richten met uitbreidingen aan de achterzijde (1ste en 2de verdieping) en 2 dakkapellen aan de voorzijde, inrichten van een dakterras (werken reeds gedeeltelijk uitgevoerd)* »).

Le comparant déclare qu'à ce jour l'ensemble desdits travaux prévus dans le permis d'urbanisme précité n'ont pas encore été réalisés.

Le comparant déclare et garantit avoir été parfaitement informé par le notaire Denis Gilbeau que si les travaux ne sont pas réalisés conformément au permis précité et dans les délais y mentionnés, le bien fera l'objet d'infractions

- * L'escalier intérieur de l'appartement dénommé « appartement-duplex 2 » est privatif à cet appartement.
- * L'escalier intérieur de l'appartement dénommé « appartement-duplex 3 » est privatif à cet appartement.

Porte d'entrée des parties privatives:

Les portes d'entrée des parties privatives sont des parties privatives de chaque lot privatif, sans préjudice de décision de l'assemblée générale relative à l'harmonie de leur face extérieure.

Eau:

- * Il existe un seul compteur enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Le compteur d'eau unique se trouve au rez-de-chaussée dans le lot privatif dénommé « bureau-entrepôt ».

Un accès à ce compteur devra être autorisé par le propriétaire dudit lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » pour que les propriétaires des lots privatifs dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 » puissent procéder au relevé dudit compteur.

Il est ainsi créé une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage à charge du lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » au profit des lots dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 » et des impétrants pour procéder au relevé des compteurs et le cas échéant pour procéder à leur entretien, leur réparation et le cas échéant leur remplacement.

Les impétrants disposeront en tout temps sur lot privatif dénommé « bureau-entrepôt », d'un droit de passage et d'accès gratuit avec ou sans matériel afin de réaliser l'inspection, l'entretien et le cas échéant le remplacement des installations outre le relevé des compteurs.

- * Toutes les gaines techniques sont à usage commun.

Electricité:

- * L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

Les frais de consommation y afférents seront supportés par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

- * Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Les compteurs d'électricité des lots privatifs se trouvent au rez-de-chaussée dans le lot dénommé « bureau-entrepôt ».

Un accès à ces compteurs devra être autorisé par le propriétaire dudit lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » pour que les propriétaires des lots privatifs dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 » puissent procéder au relevé desdits compteurs.

Il est ainsi créé une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage à charge du lot privatif dénommé « bureau-entrepôt » au profit des lots dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 » et des impétrants pour procéder au relevé des compteurs et le cas échéant pour

L'entretien de ce jardin sera supporté par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Tous les propriétaires et occupants des lots privatifs dénommés « entrepôt-bureau », « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 » auront la jouissance de ce jardin.

Le jardin devra toujours conserver sa destination d'agrément, un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de division.

Il ne pourra y être planté que des arbustes de décoration ou fleurs d'ornementation, en tout état de cause, à l'exclusion de tout nouvel arbre à haute tige.

Toute décision relative à l'entretien de ce jardin ne pourra être prise que par décision de l'assemblée générale prise à la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toiture.

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes d'une partie commune si elles sont immédiatement sous le toit.

La toiture couvrant les appartements-duplex est commune.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de remplacement seront à charge des propriétaires de chacun des lots, au prorata des quotités indivises dans les parties communes possédées par chaque copropriétaire.

Facades.

* La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

* Sont des parties communes les fondations, le gros-œuvre.

Les frais d'aménagement et d'entretien seront à charge des propriétaires de chacun des lots, au prorata des quotités indivises dans les parties communes possédées par chaque copropriétaire.

Fenêtres et châssis.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

Escaliers.

* L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

* L'escalier intérieur de l'appartement dénommé « appartement-duplex 1 » est privatif à cet appartement.

urbanistiques avec l'ensemble des conséquences pouvant en résulter.

Le permis et ses annexes resteront annexés au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci mais ne seront pas transcrits à la conservation des hypothèques.

PLANS et PERMIS / Annexes :

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

1/ L'original du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du quatorze novembre deux mille dix-sept sous la référence D902/2016 afin d'ériger trois duplex aux étages avec élargissement à l'arrière (aux premier et deuxième étages) et placement de deux lucarnes à l'avant et d'une terrasse de toit (« *het verbouwen van het hoofdgebouw om op de verdiepingen 3 duplexwoningen in te richten met uitbreidingen aan de achterzijde (1ste en 2de verdieping) en 2 dakkapellen aan de voorzijde, inrichten van een dakterras (werken reeds gedeeltelijk uitgevoerd)* »).

2/ L'original des plans annexés audit permis dressé par Hüseyin Koca, architecte à Aalst, en date du seize mai deux mille dix-sept, reprenant :

- Planche 01/04 : situation à l'origine

- Planche 02/04 : rez-de-chaussée

- Planche 03/04 : premier et deuxième étages

- Planche 04/04 : cour extérieure et situation générale

3/ Le relevé des superficies et le rapport sur base duquel est établi le tableau des quotités dressé par le géomètre Arnaud Huygens, à Trivières, en date du vingt-deux janvier deux mille dix-huit.

4/ Le plan de l'immeuble dressé par le géomètre Arnaud Huygens, à Trivières, en date du onze janvier deux mille dix-huit étant le plan de division global de la parcelle cadastrée section D numéro 0222M18P0000, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141.

5/ Les plans de l'immeuble dressé par le géomètre Arnaud Huygens, à Trivières, en date du vingt-deux janvier deux mille dix-huit, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10142, à savoir :

- le plan du rez-de-chaussée et des extérieurs,

- le plan du rez-de-chaussée,

- le plan du premier étage,

- le plan du deuxième étage,

5/ Une copie du rapport de prévention incendie établi par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale en date du vingt-deux août deux mille seize reprenant l'ensemble des travaux à réaliser.

Le comparant déclare qu'à ce jour l'ensemble desdits travaux et recommandations prévus dans le rapport de prévention n'ont pas été réalisés.

Le comparant déclare et garantit avoir été parfaitement informé par le notaire Denis Gilbeau que si les travaux ne sont pas réalisés conformément au rapport de prévention précité et dans les délais y mentionnés, le bien fera l'objet d'infractions urbanistiques avec l'ensemble des conséquences pouvant en résulter.



Ces documents resteront ci-annexés après avoir été lus, commentés, datés et signés par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ces documents ne seront cependant pas soumis à la formalité de la transcription à la Conservation des Hypothèques.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été signés "ne vailletur" par le comparant et Nous, Notaire.

URBANISME

- Le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas fait l'objet d'un Arrêté d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

- Le comparant déclare que, sous réserve de ce dit le cas échéant ci-après, le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire.

- Pour répondre au prescrit de l'article 275 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant mentionne ici que les services communaux compétents ont renseigné par lettre du vingt-quatre avril deux mille dix-sept ce qui suit textuellement reproduit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) introduite en date du 08/03/2017, concernant le bien sis rue de Wautier (n°cad : 222215), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le document dressé sous réserve 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 toute question, remarque ou demande de complément d'information, nous vous invitons à utiliser l'adresse suivante : urb.ru.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.
(on omet)

Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

* Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol.

* En zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles).

[...]

* Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol

* Il n'existe pas de permis de lotir

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.

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.

Autres renseignements :

* Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)

Il est attribué :

* au lot privatif dénommé « Appartement-duplex 2 », la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, telle que cette terrasse est reprise sous teinte grise au plan dressé par Monsieur Arnaud Huygens, précité.

La jouissance privative de cette terrasse ne pourra jamais être séparée du lot privatif dénommé « Appartement-duplex 2 ».

* au lot privatif dénommé « Appartement 3 », la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, telle que cette terrasse est reprise sous teinte orange au plan dressé par Monsieur Arnaud Huygens, précité.

La jouissance privative de cette terrasse ne pourra jamais être séparée du lot privatif dénommé « Appartement-duplex 3 ».

* au lot privatif dénommé « Appartement-duplex 1 » la jouissance privative et exclusive d'un balcon.

La jouissance privative du balcon ne pourra jamais être séparée du lot privatif dénommé « Appartement-duplex 1 ».

* au lot privatif dénommé « Appartement-duplex 3 » la jouissance privative et exclusive d'un balcon.

La jouissance privative du balcon ne pourra jamais être séparée du lot privatif dénommé « Appartement-duplex 3 ».

Cour commune

La cour sous teinte jaune au plan dressé par Monsieur Arnaud Huygens, précité, est commune.

Cette partie du sol conserve également son statut de partie commune.

Les frais d'aménagement, de création et d'entretien, de réparation de cette cour sont à charge de tous les copropriétaires au prorata de leurs quote-parts dans les parties communes.

Sont interdits dans la cour commune, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage de la cour commune doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable de la cour commune afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Le lavage des voitures est interdit dans la cour commune.

Pour autant que de besoin, comme dit ci-avant, les frais d'entretien, de réparation et/ou de remplacement de l'assiette de la servitude de passage sur cette cour commune seront à charge :

- pour moitié, des propriétaires des lots privatifs du lot A étant la Résidence « rue de Wautier numéro 55 », au prorata de leurs quote-parts dans les parties communes.

- pour moitié, des propriétaires du lot B étant l'entrepôt industriel sis rue de Molenbeek, numéro 120.

Jardin

Le permis d'urbanisme susvanté délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du quatorze novembre deux mille dix-sept sous la référence D902/2016 précise qu'une partie de la cour doit être affectée en zone de jardin.

Sont communes à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les toitures, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, les façades, les portes d'entrée des deux halls communs et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

Article 4 : Des limites de la jouissance des parties privatives ou communes

Harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié, que par décision de l'ensemble des copropriétaires prise à l'unanimité.

Il en sera notamment des portes d'entrée de l'immeuble, du bureau-entrepôt et des lots privatifs en général, des fenêtres et châssis, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Le copropriétaire-gérant, dont question à l'article 7 des présentes, veillera, notamment en cas de changement des châssis, fenêtres, portes d'entrée des lots privatifs, à l'harmonie générale de l'immeuble et utilisera les mêmes matériaux et teintes de couleurs que ceux existants et/ou décidés par les copropriétaires.

Caves :

Les caves privatives ne peuvent être vendues séparément du lot privatif auquel elles sont liées.

Elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est attribué :

- * au lot privatif dénommé « Appartement-duplex 1 », la propriété privative et exclusive d'une cave dénommée « cave appartement-duplex 1 », étant la cave située au fond du hall.

- * au lot privatif dénommé « Appartement-duplex 2 », la propriété privative et exclusive d'une cave dénommée « cave appartement-duplex 2 », étant la deuxième cave à gauche lorsque l'on entre dans le hall.

- * au lot privatif dénommé « Appartement-duplex 3 », la propriété privative et exclusive d'une cave dénommée « cave appartement-duplex 3 », étant la première cave à gauche lorsque l'on entre dans le hall.

Location :

Le propriétaire pourra donner sa propriété privative en location. Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de co-propriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

Les balcons et terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

- * Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1)

- * Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :

- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

- situé dans un rayon de 50m d'un monument classé ;

- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier.

Veuillez vous adresser à :

La Commission Royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS,

Tour et Taxis, avenue du Port 86 c-4^{ème} étage/bte 405 – 1000 Bruxelles

Tél : 02/346.40.62 – Fax : 02.346.53.45 – E-mail : crms@mrbcrifisnet.be

- * Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.

- * L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité – interdiction d'habitation et d'occupation.

- * L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.

- * Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.

- * Le bien n'est pas situé dans :

- * un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

- * une zone de revitalisation urbaine

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :

- * le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

- * le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

- * le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

- * le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

- * le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

- * le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

- * le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963

- * le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).

- * les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)

- * les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012)

- * l'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016).

Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'IBGE (02/775.75.75)

Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 – fax

Commissaire
F. J. J. J.



66

02/282.75.54).

OBSERVATIONS:

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif et de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

En ce qui concerne les affectations:

* Les permis d'environnement suivants ont été délivrés (2) :

- Réf. : -Réf. : C12/2/2003/222770 -
m², dépôt de produit d'origine végétale 40 tonnes, installation de refroidissement comportant 9 kg de R404 – autorisé le 02/10/2003 et valable jusqu'au 02/10/2018

(2) Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser au :

Service Urbanisme – Permis d'environnement

Tél : 02/279.29.40 – Fax : 02/279.29.25

E-mail : urb.permanisviroonement@brucity.be

Sur rendez-vous : bureau 10-00 – 10^{ème} étage

Boulevard Anspach, 6, 1000 Bruxelles.

* Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

Rue de Wautier 57 In "cad 222Z15)

- Réf. : TP 37320 Datant de 1929

Objet : Exhausser l'annexe

- Réf. : TP 38704 Datant de 1929

Objet : Modification

- Réf. : D901/2016 En cours d'instruction (situation au 11/04/2017)

Objet : verbouwen pand om er een handelsruimte in te richten op het gelijkvloers en 3 woningen (1 slpk) in de bovenliggende verdiepingen
Rue de Molenbeek 120 et rue de Wautier 55 (n°cad 222M18)

- Réf. : TP 49546 Délivré le 28/02/1923

Objet : Construire une annexe à la propriété

Deux cent trente-deux/millièmes (232/1.000èmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

3) Un appartement dénommé « Appartement-duplex 3 », tel que repris sous LOT 4 teinte orange au plan dressé par le géomètre Monsieur Arnaud Huygens, précité, repris sous l'identifiant parcellaire section D numéro 222Y18P0004, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* Un hall, un living, un sas, un office, une cuisine, une buanderie, un débarras, un wc, l'escalier allant vers le deuxième étage.

Fait également partie de l'« appartement-duplex 3 » :

* Au deuxième étage : un hall, un wc, une salle de bains, trois chambres, l'escalier venant du premier étage.

* Au rez-de-chaussée : une cave dénommée « cave appartement-duplex 3 ».

- la jouissance privative et exclusive :

Au niveau du premier étage, d'une terrasse et d'un balcon ;

- en copropriété et en indivision forcée :

Deux cent vingt-et-un/millièmes (221/1.000èmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Les parties privatives sont décrites ci-avant étant attachées aux appartements dénommés « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 ».

OBSERVATION

Les parties privatives et communes ont été décrites sur base des plans annexes au permis d'urbanisme susvanté délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du quatorze novembre deux mille dix-sept sous la référence D902/2016.

Le comparant déclare :

- que ce jour, il existe des discordances entre la situation de fait et le permis d'urbanisme susvanté.

- qu'il réalisera les travaux nécessaires conformément au permis d'urbanisme susvanté dans les délais requis par ledit permis d'urbanisme.

. DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

Article 1 : Eléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif.

Font partie des lots privatifs et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur et à l'extérieur de ceux-ci tels que boîte aux lettres, armoire, sonnerie, cave privative.

Article 2 : Parties communes de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-2, paragraphe 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.

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 la clef de répartition indiquée aux présentes, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2, paragraphe 9, alinéa 2, du Code civil.

Article 3 : Enumération des parties communes.

Un hall d'entrée, la cage d'escaliers avec l'escalier menant vers le premier étage, un hall, un local vélos, un local poubelle, un wc.

Parties privatives

1) Le lot dénommé « bureau-entrepôt », tel que repris sous LOT 1 teinte rose au plan dressé par le géomètre Monsieur Arnaud Huygens, précité, repris sous l'identifiant parcellaire section D numéro 222Y18P0001 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
- * Un hall, un local technique, une pièce et deux wc, trois bureaux, trois locaux de stockage, une cuisine.

- en copropriété et en indivision forcée :

Trois cent septante-trois/millièmes (373/1.000èmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

2) Les autres parties privatives sont décrites ci-après étant attachées aux appartements dénommé « appartement-duplex 1 », « appartement-duplex 2 » et « appartement-duplex 3 ».

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Parties communes

Un hall, la cage d'escaliers avec l'escalier venant du rez-de-chaussée.

Parties privatives

1) Un appartement dénommé « Appartement-duplex 1 », tel que repris sous LOT 2 teinte bleu clair au plan dressé par le géomètre Monsieur Arnaud Huygens, précité, repris sous l'identifiant parcellaire section D numéro 222Y18P0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

- * Un living, une cuisine, un SAS, un WC, l'escalier allant vers le deuxième étage.

Fait également partie de l' « appartement-duplex 1 » :

- * Au deuxième étage : un hall, un wc, un chambre, une salle de bains, une chambre, un dressing, l'escalier venant du premier étage.

- * Au rez-de-chaussée : une cave dénommée « cave appartement-duplex 1 ».

- la jouissance privative et exclusive :

- Au niveau du premier étage, d'un balcon ;

- en copropriété et en indivision forcée :

Cent septante-quatre/millièmes (174/1.000èmes) indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

2) Un appartement dénommé « Appartement-duplex 2 », tel que repris sous LOT 3 teinte grise au plan dressé par le géomètre Monsieur Arnaud Huygens, précité, repris sous l'identifiant parcellaire section D numéro 222Y18P0003, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

- * Un hall d'entrée, un sas, un wc, une buanderie, un dressing, un living, une cuisine et l'escalier allant vers le deuxième étage.

Fait également partie de l' « appartement-duplex 2 » :

- * Au deuxième étage : un hall, un débarras, un wc, un dressing, une salle de bains, deux chambres, l'escalier venant du premier étage.

- * Au rez-de-chaussée : une cave dénommée « cave appartement-duplex 2 ».

- la jouissance privative et exclusive :

- Au niveau du premier étage, d'une terrasse ;

- en copropriété et en indivision forcée :

- Réf : TP 53240 Délivré le 24/10/1927

Objet : Exhaussement

- Réf : TP 41006 Délivré le 20/09/1932

Objet : Construire un réduit en maçonnerie destiné à contenir un réservoir à essence (rue de Wautier 55)

- Réf : Ind 322/53 Datant de 1953

Objet : Réfection d'un mur de clôture à rue et placement d'une porte cochère

- Réf : TP 75125 Datant de 1960

Objet : Transformations façades et intérieures

- Réf : TP 73596 Délivré le 31/08/1961

Objet : Couvrir la cour intérieure (rue de Molenbeek 120-122 et rue de Wautier 55).

- Réf : TP 81976 Délivré le 26/03/1970

Objet : Couvrir la cour en partie par une toiture en plastique (rue de Wautier 55)

- Réf : TP 80470 Datant de 1970

Objet : Construire un étage de bureau et un escalier (demande de principe)(rue de Wautier 55)

- Réf : TP 106742 Refusé le 08/04/2004

Objet : Transformer l'immeuble en appartements et bureaux

- Réf : TP 111103 Refusé le 30/09/2004

Objet : Démolir et reconstruire un entrepôt avec augmentation de volume et exhaussement des mitoyens.

- Réf : D902/2016 En cours d'instruction (situation au 11/04/2017)

Objet : verbouwen van een goed tot meergezinswoning (3) en kantoor op het gelijkvloers (rue de Wautier 55 et rue de molenbeek 120)

Selon la documentation en notre possession et ces permis, le bien est composé comme suit;

Pour le bâtiment situé sur la parcelle cadastrale n°222Z15 :

- * Rez-de-chaussée : commerce

- * Etages : 3 logements

Pour le bâtiment situé sur la parcelle cadastrale n°222M18 :

- * Rez-de-chaussée : Entrepôt

- * Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation actuelle nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivrés et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

- * Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et/ou si vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

- soit à nous transmettre les éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et de par toutes voies de droit.



A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme ».

Le comparant déclare avoir reçu une copie de cette lettre et de ses annexes et en avoir pris connaissance, et il dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

- Il est en outre rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1, précité, ne peuvent être effectués sur le bien précité, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.

Les comparants reconnaissent que le notaire leur a expliqué la portée de l'Ordonnance de la Région-Bruxelles Capitale du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et leur a donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties et plus particulièrement de l'obligation par le cédant d'un droit réel de transmettre à l'acquéreur, avant la formation de la convention ou l'offre relative à l'aliénation de droits réels une attestation de sol.

Les comparants déclarent :

- qu'à leur connaissance le bien objet des présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien,
- n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.
- qu'à ce jour, le bien n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.

Le notaire Gilbeau déclare qu'il a interrogé l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement en date du seize février deux mille dix-huit afin d'obtenir la dite attestation.

L'IBGE a délivré en date du vingt-six février deux mille dix-huit sous les références SOL/nouadrassi.lnv-025694355-20180221 au notaire Denis Gilbeau l'attestation de sol telle que définie par l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf laquelle stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

« 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie :

- 0 – Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
- 3 – Parcelle polluée sans risque

Obligations

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée.

Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du

partie en propriété privative et exclusive, constituée d'un lot privatif proprement dit, ainsi que d'une part dans les parties communes générales en copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, et comprenant en un ensemble indivisible le bien privatif, avec comme accessoire indispensable la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui est inséparablement attachée.

II. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE:

La division de l'immeuble dénommé « Résidence rue de Wautier, 55 » 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 des 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.
- Ces communautés et servitudes apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pourront subsister.

III. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent de la manière ci-après définie.

Leur description est basée sur les plans annexés au permis d'urbanisme susvisé.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au tableau des surfaces annexé aux présentes.

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans ci-annexés que :

AU NIVEAU DE L'EXTERIEUR :

Parties communes :

Une cour commune, un accès pour les véhicules et les piétons, un jardin.

Parties privatives :

Néant.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Parties communes

compte du prescrit de l'article 577-2, paragraphe 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 avant 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.

L. DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

VILLE DE BRUXELLES ex LAEKEN – QUINZIEME DIVISION

Un immeuble de rapport avec cour et terrain sis rue de Wautier, numéro 55, paraissant cadastre ou l'avoir été suivant extrait de la matrice cadastrale en date du seize février deux mille dix-huit section D partie du numéro 0222M18P0000 et suivant ancien identifiant parcellaire section D numéro 222W18P0000 et suivant nouvel identifiant parcellaire cadastral section D numéro 222Y18P0000 pour une superficie de sept ares cinquante-trois centiares.

Plan

Tel que ce bien est repris sous lot A liseré bleu au plan susvanté dressé le onze janvier deux mille dix-huit par le géomètre Arnaud Huygens le vingt-deux janvier deux mille dix-huit, enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 21815/10141.

Le comparant déclare vouloir diviser cet immeuble, lequel sera dénommé « Résidence rue de Wautier, numéro 55 » et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-avant :

- D'une part en parties privatives appelées « lot privatif », « entrepôt-bureau » et « duplex », « appartement », « appartement-duplex » ou « cave » ou de manière générale « lot privatif » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- D'autre part en parties communes qui seront la propriété commune et indivise de l'ensemble des co-propriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes, indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels et de mutations entre vifs, par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une

permis.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/solidispense.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.

3. Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique – Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
VAN HOYDONCK Jean	88 – Dépôt de liquides inflammables	1932	1947	Permis à l'IBGE : PROV4335
Ostende Thermal	13 – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1947	1971	Permis à l'IBGE : PROV15489 DC_15489_0
	88 – Dépôt de liquides inflammables	1965	1995	Permis à l'IBGE : PROV20621 PROV22837

(...)

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Etude détaillée (SOL/00399/2013)	23/09/2014	/	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00442/2016)	12/09/2016	14/09/2016	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00442/2016)	07/04/2017	13/04/2017	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00442/2016)	07/04/2017	13/04/2017	Risques : Risques tolérables
Etude détaillée (SOL/00145/2017)	22/12/2017	22/12/2017	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Restrictions d'usage (SOL/00442/2016)	04/2017		Interdiction de potager, dalle de béton obligatoire, excavation uniquement avec projet d'assainissement, interdiction de captage d'eau, interdiction de cave

Autre motif d'inscription

Motif	Suspicion de pollution – refus forage par le voisin (réf. Dossier SOL/00145/2017)
-------	---

4. Validité de l'attestation de sol

Validité - La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance (...).

Le notaire Denis GILBEAU, précité, déclare avoir demandé le neuf mars deux mille dix-huit à l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Par courrier du treize mars deux mille dix-huit, l'IBGE a marqué son accord quant à la dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol, lequel étant compris au sein d'une copropriété. Le dit courrier de l'IBGE du treize mars deux mille dix-huit stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

« (...) Le 09/03/2018, nous avons bien reçu votre demande de dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol pour une aliénation de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que visée à l'art. 13/5 (anciennement art.61) de l'ordonnance susmentionnée.

Sur base des informations que vous nous avez transmises, Bruxelles Environnement a décidé de vous octroyer cette dispense vu que la présomption de pollution du sol, telle

que citée dans l'attestation du sol portant la référence 025694355, ne concerne pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits réels (...).

Le comparant déclare et garantit avoir une parfaite connaissance de la dite attestation pour en avoir reçu la copie antérieurement aux présentes et dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

Le comparant est exonéré vis-à-vis des futurs acquéreurs des lots privatifs de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien susdécrit.

INONDATIONS – ZONES A RISQUES

Le comparant reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit se situe dans une zone où l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau est nul.

CECI EXPOSE

Le comparant nous a déclaré envisager le partage de l'immeuble décrit ci-dessus par lots, correspondant à un rez-de-chaussée à usage d'entrepôt ou de bureau, et de trois appartements de type duplex aux deuxième et troisième étages, en lesquels cet immeuble est divisé. Il m'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 quatre lots privatifs à savoir un rez-de-chaussée à usage de bureau-entrepôt, et de trois appartements de type duplex aux premier et deuxième étages, 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 inconsideré 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