

Droit d'écriture de 50,- €, payé sur déclaration par les Notaires associés Eric THIBAUT de MAISIERES et Guy DESCAMPS, à Saint-Gilles-Bruxelles.

13394/CG

Rep 2981

ACTE DE BASE et PARTAGE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le sept août

A Saint-Gilles, en l'étude.

Devant Nous, **Eric THIBAUT de MAISIERES**, notaire associé de résidence à Saint-Gilles, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Eric THIBAUT de MAISIERES & Guy DESCAMPS - Notaires Associés », ayant son siège social à 1060 Bruxelles, avenue de la Toison d'Or, 55/2, inscrite au registre des sociétés civiles de Bruxelles 0833.554.454, à l'intervention de Maître **Damien COLLON-WINDELINCKX**, notaire de résidence à Etterbeek.

ONT COMPARU :

1/ **Madame PONTEGNIE Anne Suzanne Andrée**, née à Tournai le vingt-deux juillet mil neuf cent soixante-neuf, numéro national 690722 092 67, célibataire, domiciliée à 1040 Etterbeek, Avenue d'Auderghem 242. Passeport numéro EI 339239.

2/ **Madame** _____, née à Huy le vingt-quatre juin mil neuf cent septante-huit, numéro national 780624 036 51, domiciliée à 1040 Etterbeek, Avenue d'Auderghem 242. Carte d'identité numéro 590.9968806.45.

3/ **Monsieur** _____, née à Verviers le onze avril mil neuf cent septante-deux, numéro national 720411 321 16, domicilié à 1040 Etterbeek, Avenue d'Auderghem 242. Carte d'identité numéro 591.6576126.16.

Monsieur _____ et Madame _____, prénommés, déclarent avoir fait une déclaration de cohabitation légale à la commune de Etterbeek le vingt-trois janvier deux mil treize.

Ci-après désignés par les mots "**le propriétaire**".

EXPOSE PREALABLE

Les comparants nous ont déclaré être propriétaires du bien suivant, à concurrence :

- Madame PONTEGNIE Anne : cinquante pour cent (50 %) indivis en pleine propriété ;

- Madame : vingt-cinq pour cent (25 %) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur : vingt-cinq pour cent (25 %) indivis en pleine propriété

COMMUNE D'ETTERBEEK - Quatrième division

Une maison d'habitation avec dépendances et terrain sise avenue d'Auderghem, numéro 242, cadastrée selon titre et cadastre récent section B numéro 43/W/2 pour deux ares septante centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur , à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien Collon-Windelinckx, prénommé, à l'intervention du notaire Erik Struyf, à Bruxelles, le sept février deux mille onze, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze du même mois, formalité 1147.

A l'origine, le bien appartenait à Madame , pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Frans Vervoort, à Marcinelle, le dix-huit décembre mil neuf cent cinquante-deux.

Madame , prénommée, qui avait fait une déclaration de cohabitation légale avec Monsieur , prénommé, est décédée à Etterbeek, le vingt-huit juin deux mille neuf, sans laisser d'héritier réservataire. Aux termes de son testament olographe du cinq mai deux mille six, déposé au rang des minutes du notaire Erik Struyf, prénommé, le vingt-quatre août deux mille neuf, la défunte a institué Monsieur , prénommé, comme légataire universel.

EXPOSE

En préalable, les parties déclarent renoncer à la convention d'indivision et au droit de préemption stipulés dans l'acte prérappelé du notaire Damien Collon-Windelinckx, prénommé, du 7 février 2011.

Ensuite, le propriétaire nous a déclaré envisager le partage de l'immeuble ci-dessus décrit par lots, correspondant aux deux appartements en lesquels cet immeuble est divisé.

Le propriétaire nous a déclaré avoir obtenu le permis d'urbanisme numéro 05/AFD/401690 délivré en date du 29 septembre 2011 par la commune d'Etterbeek, permettant la division de l'immeuble en

deux entités de logement, conformément aux plans ci-annexés.

Par courrier en date du 3 mars 2014, la commune d'Etterbeek a confirmé ce qui suit :

« ... selon les documents en notre possession (permis d'urbanisme de 2011), l'immeuble se compose de deux duplex 2 chambres. »

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

- que la division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment, nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation ;
- que la nature du bien dont question au présent acte, limité à deux lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi ;
- qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots qui seront constitués, et comme un alourdissement 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 compte du prescrit de l'article 577-2§9 du Code Civil, relatif aux parties communes qui doivent être maintenues en indivision forcée ;

- que ce règlement sera transcrit à la conservation des hypothèques en application de l'article 2 de la loi hypothécaire, mais n'aura pas les effets qui sont attribués à des statuts par les articles 577-4 et suivants du Code Civil ; leur opposabilité aux tiers, titulaires du droit de propriété ou d'un autre droit réel sur un lot privatif, aux locataires et aux occupants d'une partie de l'immeuble, ne sera dès lors déterminée que par le droit commun ;
- que ce règlement ayant pour objet l'organisation, la gestion et le partage des charges de l'indivision forcée des parties communes de l'immeuble, il est établi à titre de service foncier de l'immeuble ou de servitude d'indivision forcée ; que dès lors toutes les obligations qu'il impose ne sont que des accessoires de cette obligation principale, et que même les obligations de faire ou de payer qui en découlent lient dès lors à ce titre tous les titulaires de droits réels et de droits personnels ayant l'usage des lots privatifs de cet immeuble, et leur sont opposables ;
- que les dispositions des articles 577-9 et 10 du Code Civil relatives au recours devant le juge de paix contre les décisions prises par les propriétaires sont également inapplicables au présent immeuble ; qu'il n'y aura dès lors de recours par les propriétaires, les titulaires de droits réels, de droits personnels d'usage ou d'occupation des lots privatifs, ou encore par les occupants de l'immeuble, qui envisageraient de s'opposer à ces décisions, que sur base du droit commun.

DROITS ET DEVOIRS RELATIFS A CET IMMEUBLE

ARTICLE 1 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est érigé sur et avec terrain sis à Etterbeek, quatrième division, avenue d'Auderghem, 242, cadastré ou l'ayant été section B numéro 43/W/2 pour deux ares septante centiares.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES LOTS

L'immeuble comprend deux lots privatifs, étant le « LOT 1 » et le « LOT 2 », se composant comme suit :

Le LOT 1 étant un APPARTEMENT-DUPLEX situé aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-jardin : une chambre avant, deux chambres, une salle de bains, un dressing, un dégagement avec escalier intérieur privatif, un

water-closet (avec la chaudière privative), et une cave.

Au rez-de-chaussée : un salon de deux pièces en enfilade, une salle à manger arrière, une cuisine.

En jouissance privative et exclusive :

Le jardin, à charge d'entretien (sauf les murs mitoyens).

Une petite terrasse.

En copropriété et indivision forcée :

Six cents/millièmes (600/1.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Le LOT 2 étant un APPARTEMENT-DUPLEX situé aux premier et deuxième étages, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Au premier étage : une cuisine, une salle à manger avant, un salon arrière, une cage d'escalier rendue privative depuis le demi palier intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Au deuxième étage : deux chambres, une salle de bains, la cage d'escalier, une toilette wc sur le palier intermédiaire.

Les combles et leur escalier d'accès.

En jouissance privative et exclusive :

Un balcon avant au premier étage.

Une terrasse arrière.

En copropriété et indivision forcée :

Quatre cents/millièmes (400/1.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Telles que ces entités figurent décrites aux plans et rapport de répartition des quotités dressés par Jean-Paul BOUNAMEAUX, géomètre-expert, à Lasne, Chemin du Bois Magonette, 20, en date du 4 juillet 2014, plans et rapport qui formeront l'annexe unique du présent acte, après avoir été signés par les comparants et le Notaire soussigné.

Les comparants font observer qu'aux termes dudit rapport du géomètre, les quotités attribuées aux deux lots sont les suivantes :

- pour le lot 1 : cinq cent nonante/millièmes (590/1.000è) ;
- pour le lot 2 : quatre cent dix/millièmes (410/1.000è).

Pour la facilité de la future gestion de l'immeuble, les comparants s'accordent à attribuer comme dit dans la description des lots :

- au lot 1 : six cents/millièmes (600/1.000è) ;
- au lot 2 : quatre cents/millièmes (400/1.000è).

ARTICLE 3 - ÉLÉMENTS 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, sonnerie.

ARTICLE 4 - 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.

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.

Les occupants devront être attentifs à sortir leurs poubelles toutes les semaines. Celles-ci ne pourront, en aucun cas, être déposées dans les parties communes.

Les occupants et leurs visiteurs veilleront expressément à ne pas endommager les murs du hall d'entrée.

Dans le souci d'éviter des charges communes importantes, il n'est pas prévu de faire appel à une société de nettoyage pour l'entretien des communs. Les occupants devront donc se charger de l'entretien de la cage d'escalier et de l'entrée en bonne entente.

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

Les entités sont destinées uniquement à l'usage d'habitation ; aucun commerce ne peut y être exploité, ni une activité professionnelle sans l'accord de tous les copropriétaires.

ARTICLE 5 - PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLES

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

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 ci-avant, pour laquelle il a été tenu compte du prescrit impératif de l'article 577-2 § 9 alinéa 2 du Code Civil.

ARTICLE 6 - ENUMÉRATION DES PARTIES COMMUNES

Sont communes à tous les propriétaires, le terrain, les fondations et murs de soutènement, la toiture, le gros œuvre des terrasses mais non le recouvrement ni les balustrades, le réseau de conduites pour usage commun, les gouttières, les façades (excepté les châssis de fenêtre), la porte et le hall d'entrée, deux réduits contenant les compteurs d'eau et les compteurs d'électricité, la cage d'escalier jusqu'au demi palier intermédiaire vers le premier étage compris, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous ou qui ne sont pas reprises comme parties privatives.

ARTICLE 7 - CHARGES COMMUNES

Sont communs, 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 8 - POLICES D'ASSURANCE

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc...) 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.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des

articles 1382 à 1386Bis 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 9 - GESTION DES PARTIES COMMUNES

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

2) La gestion journalière est confiée conjointement aux propriétaires des Lots 1 et 2.

ARTICLE 10 - 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 des comparants aux présentes.

CESSION DE DROITS INDIVIS

Ensuite les comparants ont convenu de l'attribution des lots 1 et 2 ci-dessus comme suit :

1/ A Madame **Anne PONTEGNIE**, la pleine propriété du **LOT 1** prédécrit.

Madame cède donc à Madame PONTEGNIE les parts indivises qu'elle possède dans le LOT 1 (vingt-cinq pour cent indivis en pleine propriété) ;

Monsieur cède donc à Madame PONTEGNIE les parts indivises qu'il possède dans le LOT 1 (vingt-cinq pour cent indivis en pleine propriété).

2/ A Madame , la pleine propriété du **LOT 2** prédécrit.

Madame PONTEGNIE cède donc à Madame les parts indivises qu'elle possède dans le LOT 2 (cinquante pour cent indivis en pleine propriété) ;

Monsieur cède donc à Madame les parts indivises qu'il possède dans le LOT 2 (vingt-cinq pour cent indivis en pleine propriété).

DROIT DE PREEMPTION

Mesdames PONTEGNIE et , attributaires des biens prédécrits, conviennent pour le cas où l'une d'elle décidait de vendre le lot qui lui est présentement attribué, de se conférer mutuellement un droit de préemption.

Le bénéficiaire du droit de préemption disposera d'un délai de trente jours à dater de la

réception des conditions de vente du lot concerné, pour exercer son droit de préemption.

ENTREE EN JOUISSANCE

Les cessionnaires auront la jouissance du(des) lot(s) leur attribué(s) à partir de ce jour.

Les cessionnaires déclarent avoir parfaite connaissance de l'occupation des biens prédécrits.

IMPOTS ET CHARGES

Le précompte immobilier ainsi que toutes autres taxes et impositions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien cédé, ainsi que la quote-part afférente audit bien dans les charges communes de l'immeuble dont il fait partie, incombant au propriétaire, seront payés et supportés par les cessionnaires chacun pour leur(s) lot(s), à partir de leur entrée en jouissance.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les cessionnaires s'obligent à exécuter :

1) Il y aura entre les copartageants les garanties ordinaires et de droit en matière de partage.

2) Les biens sont cédés sous les garanties ordinaires et de droit, pour quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques ainsi que de toutes inscriptions ou transcriptions.

3) Les cessionnaires prendront les biens prédécrits dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments soit pour vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât elle un/vingtième devant leur faire profit ou perte sans recours contre les cédants.

4) Les cessionnaires acceptent toutes les clauses et conditions et servitudes éventuelles pouvant résulter de l'acte de base ci-avant comme régissant l'immeuble dont font partie les biens cédés et seront subrogés ainsi que tous leurs héritiers et successeurs ou ayants-cause à tous titres dans tous les droits et obligations résultant dudit acte de base.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des co-propriétaires.

5) Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans les biens prédécrits par un service public ou privé, appartenant à des tiers ou à des compagnies concessionnaires, sont réservés et ne sont pas compris dans la présente cession.

6) Les concessionnaires continueront les assurances incendie en cours.

7) PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1/ Les concessionnaires devront, pour tout ce qui concerne les constructions, transformations, alignements, et sous tous autres rapports relatifs à la construction, se conformer aux prescriptions et règlements communaux et du Service de l'Urbanisme, sans intervention des cédants ni recours contre eux.

2/ Les concessionnaires doivent régler toutes les questions de mitoyenneté directement avec les propriétaires voisins, sans intervention des cédants ni recours contre eux.

3/ Au cas où le bien prédécrit est ou serait frappé d'une décision de l'autorité compétente en matière d'expropriation totale ou partielle, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de quelque autre décision ou règlement d'un organisme public, les concessionnaires devront se soumettre à ces dispositions sans recours contre les cédants.

4/ Les cédants déclarent que le bien objet des présentes n'a pas, à l'exception du permis d'urbanisme dont question ci-avant, 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 sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

5/ En application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire, le notaire DESCAMPS, soussigné, a demandé le 21 février 2014, à la commune d'Etterbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 3 mars 2014, dont les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie, la Commune a déclaré ce qui suit :

« 1) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 21 février concernant le bien sis avenue d'Auderghem, 242, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent 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 le territoire où se situe le bien

En ce qui concerne la destination :

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

- en zone d'habitation ;
- avenue d'Auderghem est un espace structurant
- le bien est repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

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.

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.

Autres renseignements :

- L'immeuble est inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965. (...)»

6/ Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009 (Moniteur Belge du 10 mars 2009)

Les cessionnaires reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 21 mai 2014, et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Les cédants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans les lots privatifs cédés.

Les cessionnaires déclarent avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

PRIX

Après lecture donnée par le notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent, étant donné les décomptes entre parties et la valeur des lots attribués, que le présent partage est consenti moyennant le paiement par Madame _____ à Monsieur _____, d'une somme de _____, et pour le reste sans soulte.

La somme est payée à l'instant par Madame à Monsieur via la comptabilité du notaire THIBAUT de MAISIERES soussigné.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire THIBAUT de MAISIERES soussigné atteste avoir personnellement constaté que le paiement par les acquéreurs a été effectué par le débit du compte numéro

DECLARATION PRO FISCO

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer :

- le LOT 1 en pleine propriété à
- le LOT 2 en pleine propriété à

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, seront payés et supportés par la masse.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile susindiqué.

DECLARATIONS

A. Avant de clore, nous notaire, certifions :

1. que les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants sont conformes aux pièces requises par la loi; que le numéro national des comparants a été mentionné avec leur accord ;

2. que lecture a été donnée aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellés par nous, notaire, les cédants nous déclarent n'être ni assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, ni avoir été assujettis dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte à

la taxe sur la valeur ajoutée, ou avoir cédé un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée.

B. Interrogés par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent aux biens prédécrits, les cédants ont répondu de manière affirmative et se reconnaissent en possession dudit dossier, chacun pour ce qui le concerne.

DISPOSITION FINALE

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné les a informés de l'obligation imposée au notaire en vertu de l'article 9, paragraphe premier, alinéas 2 et 3 de la loi organique sur le notariat et leur a expliqué que lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou des engagements à l'évidence disproportionnés, il a l'obligation d'attirer l'attention des parties, et de les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

Les comparants ont ensuite déclaré qu'à leur avis, il n'existe pas d'intérêts manifestement contradictoires en l'espèce et que toutes les clauses reprises au présent acte sont proportionnées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment en outre que le notaire les a clairement informés des droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés en toute impartialité.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'identité des comparants et l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont susénoncés, sur base du registre national et/ou du livret de mariage et/ou d'un extrait du registre de l'Etat Civil.

Les parties autorisent le Notaire soussigné à mentionner leur numéro de registre national.

DONT ACTE

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré huit rôles sans renvoi au 1er bureau de l'Enregistrement de Bruxelles Antenne 1, le 14 août 2014, volume 71 folio 22 case 14.

(signé)

Conseiller a.

Annexe : rapport du géomètre et plans

IMRAY sprl
Jean-Paul BOUNAMEAUX
Géomètre expert
Certificateur PEB-Bxl
Chemin du Bois Magonette, 20
B- 1380 LASNE

Tél. : +32 (0)2 351 03 51
Tableau geo 04/0071
UGEB n° 623

RAPPORT DE REPARTITION DES QUOTITES DES PARTIES COMMUNES

L'an deux mille quatorze, le 4 juillet.

Je soussigné,

Jean-Paul BOUNAMEAUX, Géomètre-expert, inscrit au Tableau Geo 04/0071, dont les bureaux sont établis, chemin du Bois Magonette 20 à 1380 LASNE, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, pour compte de IMRAY sprl.

Déclare m'être rendu en l'immeuble sis :

Avenue d'Auderghem 242
1040 BRUXELLES

Avec mission de déterminer la répartition des parties communes dans le cadre de l'établissement d'un acte de base en vue d'opérer la division juridique de la propriété.

Et suite à la visite des lieux et aux mesures effectuées, avoir rédigé comme suit le résultat de mes constatations.

✦ ✦ ✦

70903

DISTRIBUTION

L'immeuble comprend deux logements, soit :
LOT 1 et Lot 2.

◆ PARTIES PRIVATIVES :**LOT 1 :**

En propriété privative et exclusive :

- Au rez-de-jardin : une partie d'appartement comprenant une chambre avant (semi cave), deux chambres, une salle de bain, un dressing, un dégagement avec escalier intérieur privatif, une toilette wc (avec chaudière privative) et une cave privée.
- Au rez-de-chaussée : une partie d'appartement comprenant un salon de deux pièces en enfilade, une salle-à-manger arrière, une cuisine.

En jouissance privative et exclusive :

- Un jardin.
- Une petite terrasse.

En co-propriété et indivision forcée : les 590/1000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

LOT 2 :

En propriété privative et exclusive :

- Au premier étage : une partie d'appartement comprenant une cuisine, une salle-à-manger avant, un salon arrière, une cage d'escalier rendue privative depuis le demi palier intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage.
- Au deuxième étage : une partie d'appartement comprenant deux chambres, une salle de bain, la cage d'escalier, une toilette wc sur palier intermédiaire.
- Combles et son escalier d'accès.

En jouissance privative et exclusive :

- Un balcon avant au premier étage.
- Une terrasse arrière.

En co-propriété et indivision forcée : les 410/1000^{èmes} des parties communes dont le terrain.

◆ PARTIES COMMUNES

Les zones de parties communes, quadrillées de rouge au plan ci-joint, sont le hall d'entrée (et sa porte à rue), la cage d'escalier jusqu'au demi palier intermédiaire vers 1^{er} étage compris.

Le jardin dont l'usage privatif et exclusif est réservé à l'appartement du rez-de-chaussée.

Les terrasses et balcons dont l'usage privatif et exclusif sont réservés aux appartements qui y ont accès.

Sont également considérés communs : les fondations et murs de soutènement, la toiture, la porte d'entrée, les façades (excepté les châssis de fenêtre), la courette, l'égouttage, les conduits de cheminées, les aéras.

De même sont communs les décors, équipements et consommations qui desservent les parties communes.

STRUCTURE DE L'IMMEUBLE

Toiture

Il s'agit d'une toiture à versants en tuiles.

Façades

Les façades sont en maçonnerie traditionnelle.

Équipements

Les équipements sont constitués de :

- un réseau d'égout ;
- les conduits de cheminées et aéras ;
- les compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité placés en placards dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée : soit 2 compteurs d'eau ; 3 compteurs électriques, 2 compteurs de gaz.
- installation de téléphonie, de parlophonie et de télédistribution.
- installation de chauffage individuel au gaz, une chaudière par appartement.
- équipements sanitaires : une salle de bain et une toilette wc par appartement.
- une cuisine avec équipements par appartement.

Etat

Structurellement, l'immeuble est en très bon état général.

CRITERES ET MODE DE CALCULS DE REPARTITION DES QUOTITES

Les calculs de répartition des quotités des parties communes se basent sur la prise en compte des surfaces nettes (hauteur sous plafond min. 2,10 m) de chaque appartement et entité, leur affectation et leur situation dans l'immeuble ainsi que de l'absence d'ascenseur.

Les murs et/ou leur quote-part sont intégrés à ces surfaces.

L'entretien du jardin est à la charge exclusive du rez-de-chaussée. Son incidence sur les quotités est donc réduite.

Pour chaque entité privative, les surfaces nettes et coefficients d'incidence selon l'affectation et la situation (voir plans annexés) sont les suivants :

LOT 1

Au rez-de-jardin :	
Partie d'appartement (semi cave)	21,20 m ² , coefficient 0,60
Partie d'appartement	70,00 m ² , coefficient 0,95
Un jardin	176,0 m ² , coefficient 0,15
Une cave	6,40 m ² , coefficient 0,25
Au rez-de-chaussée :	
Partie d'appartement	68,90 m ² , coefficient 1,00
Terrasse	6,08 m ² , coefficient 0,25

LOT 2

Au premier étage :	
Partie d'appartement	62,94 m ² , coefficient 0,95
Balcon avant	2,45 m ² , coefficient 0,25
Terrasse arrière	21,33 m ² , coefficient 0,25
Au deuxième étage :	
Partie d'appartement	64,87 m ² , coefficient 0,85
Combles (sous 2m)	2,56 m ² , coefficient 0,75

Note : pour le calcul global, certains arrondis sont forcés.

QUOTITES

Note : les quotités des parties communes sont exprimées en **millièmes**.

	millièmes
LOT 1	590
Au rez-de-jardin :	
Partie d'appartement	263
Jardin	88
Cave	5
Au rez-de-chaussée :	
Partie d'appartement	229
Terrasse arrière	5
LOT 2	410
Au 1 ^{er} étage :	
Partie d'appartement	199
Balcon avant	2
Terrasse	18
Au 2 ^{ème} étage :	
Partie d'appartement	185
Au 3 ^{ème} étage :	
Partie d'appartement	6
	1000

3



En foi de quoi j'ai clos et signé le présent rapport d'expertise, dressé en deux expéditions et une copie en mes bureaux en date que dessus, pour servir et valoir ce que de droit.

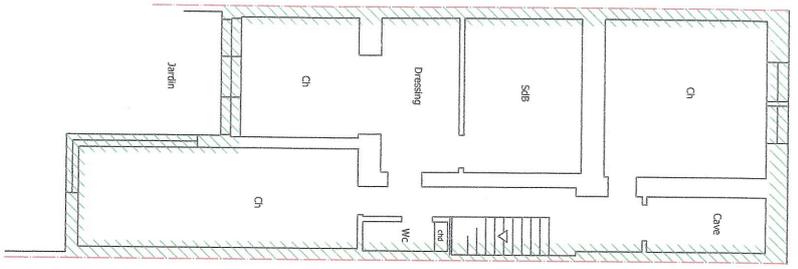
L'expert,

Jean-Paul Bounameaux

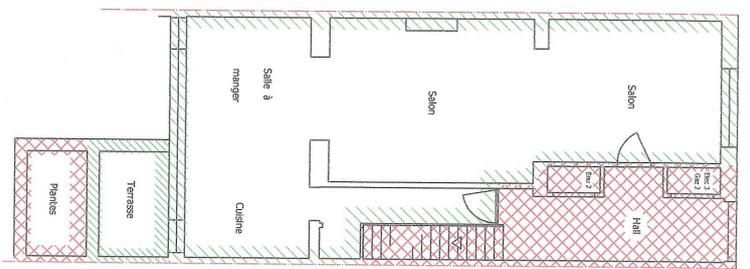
Annexes : plans de situation.

Av. d'Auderghem 242 à Bxl - 4/7/14

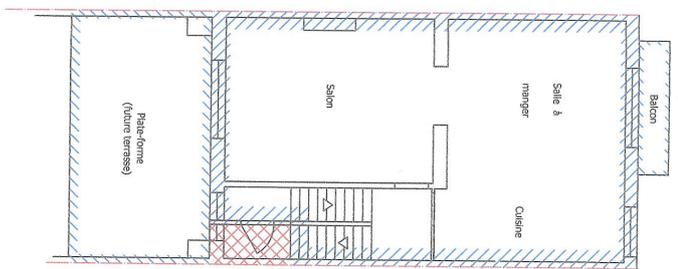
Rez-de-jardin



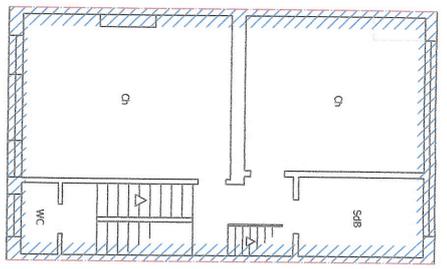
Rez-de-chaussée



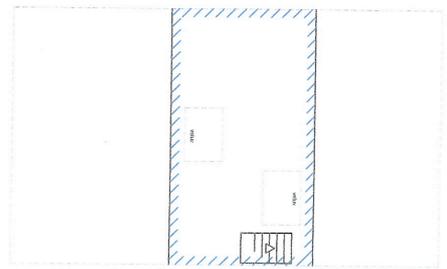
1er étage



2è étage



Combles



 COMMUNS

BRUXELLES av Auderghem 242

Projet
de
Renovation
et
de
Modernisation

Enregistré quatre rôles sans renvoi au 1^{er} bureau de
l'Enregistrement de Bruxelles Antenne 1, le 14 août
2014 volume 298 folio 09 case 18. Reçu
(signé) Conseiller a.i. GATELLIER
Michelle