

37.695

8864/08/ST
16/04/2008
Acte modificatif

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par le notaire Joël Tondeur.

L'an deux mil(sept.) *lire : huit,*
Le (premier juin.) *lire : seize avril,*

Par devant Nous, Joël TONDEUR, notaire résidant à Bastogne,

ONT COMPARU.

remier
juillet

Comparants dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant.

LESQUELS COMPARANTS NOUS ONT REQUIS D'ACTER AUTHENTIQUEMENT LES CONVENTIONS SUIVANTES INTERVENUES DIRECTEMENT ENTRE EUX.

PREMIERE OPERATION : MODIFICATION DE L'ACTE DE DIVISION

Les comparants nous exposent ce qui suit :

A. EXPOSE

- Qu'aux termes d'un acte de division et de vente reçu par le notaire soussigné, en date du treize juin deux mille,

le bien immobilier suivant :

Commune de BASTOGNE –deuxième division
BASTOGNE :

Dans un building sis rue de la Porte Haute, 25A, cadastrée section B numéro 1056 H 5 d'une contenance de un are septante trois centiares (1a 73ca-), le **LOT UN** étant l'appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble et comprenant

En propriété privative et exclusive: hall, cuisine et arrière cuisine, living-salle à manger, salle de bains, water-closet et une terrasse ;

Au sous-sol, la cave numéro un situé à droite en bas de l'escalier ;

En copropriété et indivision forcée :vingt-cinq pour cent (25%) dans les parties communes dont le terrain ;

- Qu'aux termes du même acte reçu par le notaire soussigné. en date du treize juin deux mille,

le bien immobilier suivant :

Commune de BASTOGNE – deuxième division
BASTOGNE :

Dans un building sis rue de la Porte Haute, 25A, cadastrée section B numéro 1056 H 5 d'une contenance de un are septante trois centiares (1a 73ca-), le **LOT DEUX** comprenant :

En propriété privative et exclusive : Les pièces restantes du building ainsi que les accès, savoir l'escalier et sa cage du rez-de-chaussée aux étages, ainsi que les escaliers et couloirs, et pièces sises au premier, deuxième et troisième étage.

Au Sous-sol : l'ensemble des caves restantes.

En copropriété et indivision forcée : Septante-cinq pour cent (75%-) dans les parties communes dont le terrain.

- Que , désireuse de céder une partie de ses parts dans une partie du lot DEUX, il est nécessaire de modifier l'acte de division susdit.

B. En conséquence, cet exposé fait :

* le lot UN dont question ci-avant devient le lot A, sans aucune modification quelconque.

* le lot DEUX est divisé en trois lots :

- **le lot B**, étant l'appartement sis au premier étage de l'immeuble et comprenant :

En propriété privée et exclusive: hall, cuisine, living-salle à manger, salle de bains, water-closet, deux chambres et une terrasse, dans la cage d'escalier : l'escalier du rez-de-chaussée au premier étage, ainsi que les couloirs du premier étage ;

Au sous-sol, la cave numéro 2 situé à droite en bas de l'escalier;

En copropriété et indivision forcée : vingt-sept pour cent (27%) dans les parties communes dont le terrain ;

- **le lot C**, étant l'appartement sis au deuxième étage de l'immeuble et comprenant :

En propriété privée et exclusive: hall, cuisine, living-salle à manger, salle de bains, water-closet, deux chambres et une terrasse, dans la cage d'escalier : l'escalier du premier au deuxième, ainsi que les couloirs du deuxième étage;

Au sous-sol, la cave numéro 3 situé à gauche en bas de l'escalier ;

En copropriété et indivision forcée :

Vingt-six pour cent (26%) dans les parties communes dont le terrain.

- **le lot D**, étant un studio sis au troisième étage de l'immeuble et comprenant :

En propriété privée et exclusive: une surface à aménager, dans la cage d'escalier : l'escalier du deuxième au troisième, ainsi que le hall du troisième étage;

En copropriété et indivision forcée :

Vingt-deux pour cent (22%) dans les parties communes dont le terrain.

PARTIES COMMUNES A TOUS LES LOTS : Les parties communes comprennent les choses affectées à l'usage commun des deux lots privatifs, tels que le terrain, les fondations, gros murs, façades, toit, canalisations, ...

REGIME DE LA COPROPRIETE

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire soussigné, préalablement à la passation du présent acte, sur la teneur des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil relatifs à la copropriété.

Les comparants déclarent que l'immeuble ci-dessus décrit ne comporte actuellement et est destiné à ne comporter que quatre lots privatifs, de telle sorte que vu le petit nombre des copropriétaires de cet immeuble, les décisions relatives au fonctionnement de la copropriété pourront être prises commodément sans devoir respecter des modes d'organisation lourds et complexes. Dès lors, étant donné la configuration de l'immeuble et de sa copropriété, ils estiment que les dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil y sont manifestement inadaptées.

En conséquence, et par application de l'article 577-3, alinéa 1er, précité, ils déclarent que la nature de l'immeuble ci-dessus décrit ne justifie pas l'application à celui-ci des règles de la

deuxième
feuillet

copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, et qu'en leur qualité de propriétaires de cet immeuble, ils consentent à cette dérogation. Ils déclarent cependant vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété forcée en général, tel que ce régime est établi par l'article 577-2, 9 et 10, du Code Civil. Dès lors, ils acceptent, confirment et maintiennent la division juridique de la propriété de l'immeuble qui en a été opérée présentement. Cet immeuble comprend, en conséquence, des parties privatives constituant des lots privatifs, qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires respectifs actuels ou futurs, et des parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, qui sont divisées en fractions indivises déterminées et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives dans une proportion fixe; la description de ces parties privatives et communes ainsi que la répartition de celles-ci entre celles-là figure dans l'exposé qui précède; cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans l'article 577-2, 9, précité.

Dès lors, les comparants déclarent confirmer la division du lot ci-dessus décrit en trois lots, chaque lot constituant une propriété privative distincte, avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui sont d'un usage commun à ces deux propriétés.

Les comparants déclarent qu'il ne leur paraissent pas nécessaire qu'un acte de base et un règlement de copropriété s'appliquent à l'immeuble. En conséquence ils se dispensent de faire établir présentement ces actes et règlement. Ils conviennent cependant que tous les copropriétaires actuels ou futurs de l'immeuble auront l'obligation de les faire établir conformément aux règles de l'article 577-4, 1er, du Code Civil, et aux frais communs de ces copropriétaires, dès qu'un seul de ceux-ci en fera la demande ou que le juge compétent l'aura décidé.

Les comparants déclarent et conviennent encore, savoir:

a- que la division de l'immeuble, telle qu'opérée et confirmée, provoque l'établissement entre les deux lots privatifs, d'un état de fait constitutif de servitudes; que les servitudes ainsi constituées prennent effectivement naissance dès le jour du présent acte; qu'elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou dans la destination du père de famille telle qu'établie par les articles 692 et suivants du Code Civil; qu'il en est notamment ainsi

* des vues et jours d'un lot sur l'autre;

* du surplomb d'un lot sur l'autre;

* du passage, d'un lot sur l'autre, des conduits et canalisations de toute nature, tels que de ventilation, de fumées, d'eaux propres, pluviales ou résiduelles, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, 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 la composition des bâtiments ou encore l'usage des lieux;

b- qu'à titre de servitude perpétuelle établie au profit et à la charge de chaque lot privatif dont se compose l'immeuble, toutes éventuelles dépendances privatives (cave-grenier-jardin ou autre...) sont parties indissociables de chaque propriété privative, de sorte qu'il est interdit de les aliéner séparément de celles-ci, et que de même il est interdit de donner en location ces dépendances ou d'en tolérer l'occupation par d'autres que les occupants d'une entité privative dans le même immeuble.

C. Le présent acte de base remplace et annule le précédent acte de division, étant la première opération de l'acte reçu par le notaire soussigné en date du treize juin deux mille.

DEUXIEME OPERATION : CESSION

La partie comparante sub 3,
déclare par les présentes avoir cédé une partie de ses parts, soit

décrit ci-dessous.

DESCRIPTION DES BIENS

Commune de BASTOGNE –deuxième division - BASTOGNE :
Dans un building sis rue de la Porte Haute, 25A, cadastrée section B numéro 1056 H 5 d'une contenance de un are septante trois centiares (1a 73ca-), **le lot B**, étant l'appartement sis au premier étage de l'immeuble, tel que cet appartement est décrit ci-avant.

PRIX.

CONDITIONS

1. La présente cession, à titre de licitation, est consentie et acceptée sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et le bien est vendu pour être quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2. Le bien est cédé tel qu'il s'étend et se comporte et dans l'état où il se trouve actuellement, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour la partie cessionnaire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, mais sans recours contre la partie cédante.

Le cédant déclare, qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude grevant ou avantageant le bien cédé, que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale et qu'il n'en a pas personnellement conférées.

troisième
feuille



En ce qui concerne les murs et clôtures qui seraient séparatifs avec des propriétés voisines, le cessionnaire devra débattre tout problème éventuel de mitoyenneté, ou de non mitoyenneté directement avec ces voisins.

3. La partie cessionnaire ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix ci-après fixé, soit pour défauts de construction apparents ou non, vétusté ou toute autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance susévaluée, toute différence en plus ou en moins entre cette contenance et la contenance réelle, fût-elle même supérieure au vingtième, devant faire profit ou perte pour la partie cessionnaire.

4. Propriété. La partie cessionnaire aura la propriété du bien cédé à compter de ce jour.

5. Jouissance. La partie cessionnaire aura la jouissance du bien cédé réelle et effective à compter des présentes.

6. Impôts. A compter du jour de l'entrée en jouissance, la partie cessionnaire paiera et supportera les impôts, taxes et contributions de toute nature qui peuvent ou pourront y afférer.

7. Urbanisme.

Le bien est cédé avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

En outre, conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine, actuellement en vigueur :

a) la partie cédante déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, à l'article 84, paragraphe 2 alinéa premier du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

b) en outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84, paragraphe deux, alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) Infractions urbanistiques :

La partie cédante déclare, qu'à sa connaissance, aucune infraction urbanistique n'a été relevée sur le dit bien;

d) Monuments et Sites - Sites d'activité économique désaffectés - Expropriation - Insalubrité - Remembrement:

La partie cessionnaire déclare que le bien cédé n'a pas fait l'objet :

- d'un arrêté royal d'expropriation;
- d'un plan ou d'un projet de plan de remembrement;
- d'une ordonnance d'insalubrité;

- d'une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et sites, les mines, carrières et sites désaffectés;
- d'une inscription sur une liste de sauvegarde ou classés.

e) Informations urbanistiques :

La partie cédante déclare que le bien est repris au plan de secteur de Bastogne on zone d'habitat.

8. Assurance. La partie cessionnaire fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques, et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

9. Frais. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, seront supportés par la partie cessionnaire.

CITERNE A MAZOUT.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation sur les citernes à mazout qui est disponible sur le site www.informazout.be et déclare que dans la mesure où il faudrait mettre l'éventuelle citerne à mazout en conformité, la dite mise en conformité de la citerne desservant le bien se fera à ses frais exclusifs.

DETECTEURS D'INCENDIE.

Les parties sont informées de ce que l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mille quatre, les oblige depuis le premier juillet deux mil six à équiper le bien cédé de détecteurs incendie agréés. Le vendeur déclare que le bien ne dispose pas de tels détecteurs et que ceux-ci devront être placés par le cédant à l'entière décharge du vendeur.

DECLARATIONS DIVERSES DE LA PARTIE VENDERESSE

La partie cessionnaire déclare :

- qu'elle n'a pas signé de mandat hypothécaire permettant la mise en gage du bien vendu ;
- qu'elle n'a introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'elle n'a pas l'intention d'en introduire une ;
- qu'elle n'a obtenu ni sollicité un sursis provisoire ou définitif ou un concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été déclaré en faillite ;
- qu'elle n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, et ce, pour quelque motif que ce soit.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

La partie cessionnaire reconnaît que le notaire instrumentant lui a donné connaissance des articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement relatifs à la réduction des droits d'enregistrement.

Suite à quoi elle a déclaré ne pas remplir les conditions prescrites par la loi pour en bénéficier.

quatrième
et dernier feuillet

La partie cédante déclare que la bien objet des présentes n'a pas été acquis par elle depuis moins de deux ans.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Lecture a été donnée à la partie cédante des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La dite partie cédante, avertie des sanctions promulguées en cas de réponse inexacte, a répondu au notaire soussigné ne pas être assujettie à la dite taxe.

IDENTIFICATION

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces officiels requis par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels que repris ci-avant.

DONT ACTE

Fait et passé, date que dessus, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties comparantes es dite qualité ont signé avec Nous, Notaire.