

N° Répertoire: **31.654**  
N° dossier : 1717/00/MK  
Date de l'acte: 13 juin 2000  
Acte de : acte de division

L'an deux mille,  
Le treize juin,  
Par devant Nous, Maître Joël TONDEUR, notaire résidant à  
Bastogne,

**ONT COMPARU**

838973



**PREMIERE OPERATION : ACTE DE BASE**

comparant de première part, nous

expose ce qui suit :

- Qu'il est seul propriétaire du bien décrit ci-après :  
Commune de BASTOGNE - deuxième division -  
BASTOGNE - article 4114 :
- Building sis rue de la Porte Haute, 25A, cadastrée section B  
numéro 1056 H 5 d'une contenance suivant cadastre de un are  
septante-trois centiares (01a 73ca-), revenu cadastral : 81.200-

- Que ce bien forme un immeuble susceptible d'être divisé en deux parties;
- Qu'il entend placer cet immeuble sous le régime de la copropriété forcée.

Suite à quoi il a requis le notaire soussigné d'acter la division du bien repris ci-dessus en deux lots distincts, et ce comme suit :

**A) COMPOSITION DES LOTS** : Dans l'immeuble sis rue Porte Haute, numéro 25 A :

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 dessous de l'escalier ;

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

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.

**B) PARTIES COMMUNES AUX DEUX 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, ...

### C) REGIME DE LA COPROPRIETE

Le comparant reconnaît avoir été éclairé par le notaire soussigné, préalablement à la passation du présent acte, sur la tenour des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil relatifs à la copropriété.

Le comparant déclare que l'immeuble ci-dessus décrit ne comporte actuellement et est destiné à ne comporter que deux 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, il estime 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, il déclare que la nature de l'immeuble ci-dessus décrit ne justifie pas l'application à celui-ci des règles de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, et qu'en sa qualité d'unique propriétaire de cet immeuble, il consent à cette dérogation. Il déclare 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, il accepte, confirme et maintient 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, le comparant déclare confirmer la division de l'immeuble ci-dessus décrit en deux 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.

Le comparant déclare qu'il ne lui paraît pas nécessaire qu'un acte de base et un règlement de copropriété s'appliquent à l'immeuble. En conséquence il se dispense de faire établir présentement ces actes et règlement. Il convient cependant que tous les copropriétaires actuels ou futurs de l'immeuble auront

Premier feuillet  
double.

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.

Le comparant déclare et convient 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 résiduaires, 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.

### DEUXIEME OPERATION : VENTE.

A. La partie venderesse de première part,

déclare par les présentes avoir vendu à la partie de deuxième part, qui accepte et déclare acquérir le bien immobilier décrit ci-dessous comme suit :



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 ar 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 dessous de l'escalier ;

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

**PRIX.**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal

**B)** La partie venderesse de première part,  
déclare par les présentes avoir vendu à la partie de deuxième part , qui accepte et déclare acquérir le bien immobilier décrit ci-dessous comme suit :

## 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-), LOT le 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.

### PRIX.

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de

, prix se détaillant comme suit :

Dont quittance entière et définitive, laquelle, en cas de paiement fait au moyen d'un chèque ou virement, n'est donnée que sous réserve d'encaissement.

### CONDITIONS

1. La présente vente 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 vendu 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 acquéreuse 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 vendeuse.

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

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

3. La partie acquéreuse 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 susénoncée, 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 acquéreuse.

4. **Propriété.** La partie acquéreuse aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

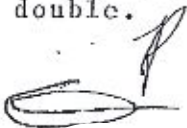
5. **Jouissance.** La partie acquéreuse aura la jouissance du bien vendu réelle et effective à compter des présentes par la perception des loyers. Le bien est actuellement loué, location bien connue des acquéreurs.

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

### 7. Urbanisme.

Le bien est vendu 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.

Deuxième feuillet  
double.



Le notaire soussigné a interrogé la commune de Bastogne en date du quinze février deux mille pour connaître la situation administrative et urbanistique du bien présentement vendu.

La commune n'a donné aucune suite à la susdite lettre.

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

a) la partie venderesse 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 venderesse 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 venderesse déclare que le bien vendu 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 venderesse déclare que le bien est repris au plan de secteur de Bastogne en zone d'habitat.

**8. Assurance.** La partie acquéreuse 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 acquéreuse.

**10.** Les parties, et ceci afin de régulariser tous les comptes relatifs aux impôts communaux et autres redevances, s'engagent à signaler à l'administration communale la présente vente.

1838975





### DECLARATIONS DIVERSES DE LA PARTIE VENDERESSE

La partie venderesse 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 acquéreuse 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.

La partie venderesse 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 venderesse des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La dite partie venderesse, 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.

Approuvé la rature de vingt-quatre mots nuls et de sept lignes nulles au cours du présent acte et troisième et dernier feuillet.

