

A/744

LPM

ACTE DE DIVISION DU LOTISSEMENT LES HAUTS PRES D'UCCLE

L'AN DEUX MILLE HUIT.

Le sept novembre,

Devant Maître Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles,

A COMPARU :

A Bruxelles, en l'étude,

La société anonyme **PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION**, ayant son siège social à Auderghem (B-1160 Bruxelles), avenue Hermann-Debroux, 42, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise RPM Bruxelles 0449.347.253.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Charles-Emile Sohet, ayant résidé à Forest-Bruxelles, le vingt-sept janvier mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-sept février suivant, sous le numéro 930227-17.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mille deux, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge du trente juillet suivant, sous le numéro 20020730-17.

Ici représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs agissant conjointement, à savoir :

- 1) Madame Catherine Gabrielle VINCENT, née à Bruxelles, le six juillet mil neuf cent cinquante-huit, domiciliée à Linkebeek, 26, rue du Moulin – titulaire de la carte d'identité numéro 119-0013869-21.

Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires tenue en date du dix-neuf janvier deux mille six, publiée aux annexes au Moniteur belge du vingt-deux février suivant, sous le numéro 06038123.

- 2) Monsieur Michel Joseph SHAMES, né à Anvers, le dix-huit novembre mil neuf cent quarante-huit, domicilié à Forest (B-1190 Bruxelles), avenue des Tropiques, 9, titulaire de la carte d'identité numéro 590-616356214

Nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires tenue en date du seize août deux mille six, publiée aux annexes au Moniteur belge du quinze septembre suivant, sous le numéro 06142916.

Ci-après dénommée « Pré de la Perche ».

**LAQUELLE NOUS A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI
SUIT :**

LEXIQUE.

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, la comparante entend définir les termes suivants, au sens du présent acte, savoir :

- **Lotissement** : désigne l'ensemble de la propriété sise à Uccle, à l'angle formé par les rues Egide Van Ophem et François Vervloet, telle que reprise sous liseré « rouge » au plan de division du lotissement qui demeurera ci-annexé et dont question ci-après, ayant fait l'objet du permis de lotir numéro

417 bis délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du vingt-trois mai deux mille six, et qui sera dénommé « Les Hauts Prés d'Uccle ».

- **Lot** : désigne les différents lots nés de la division du Lotissement, suite à la délivrance de permis de lotir et à la signature de l'acte de division, objet du présent acte. Au sens de ce terme, existeront : les lots B1, B2, B3, B4 B5, M1, M2, M3, M4, M5 et M6.

- **Propriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur un lot du Lotissement, et non placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée.

- **Copropriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur un appartement, studio, ou tout autre entité privative faisant partie d'un immeuble érigé sur un lot du Lotissement, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Entité privative** : désigne toute entité : commerce, appartement, studio, emplacement de parking bureau à laquelle est rattachée une certaine quotité de parties communes d'un immeuble érigé sur un lot du Lotissement, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Entité (privative) destinée à l'habitation** : désigne toute entité privative exclusivement destinée à l'habitation située dans un immeuble érigé sur un lot du Lotissement, et qu'il ait été placé ou non sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Appartement** : désigne aussi bien un appartement, qu'un studio ou un appartement-duplex, situé dans un immeuble érigé sur un des lots du Lotissement et placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée.

EXPOSE PREALABLE.

1. **PRE DE LA PERCHE** est propriétaire du bien immeuble suivant :
COMMUNE D'UCCLE sixième division.

Une propriété constituée d'un ancien ensemble industriel, avec bâtiment industriel rénové ou à rénover ou à démolir, sis rue Egide Van Ophem, 40, cadastrée selon titre renvoyant à un extrait de la matrice cadastrale du quatre décembre deux mille trois, section G, numéro 176/p/2 (étant la réunion des anciennes parcelles cadastrales 176/f/2, 176/e/2, 167/02/x/3, 176/02/p/2, 167/2/b/4 et 176/f) pour deux hectares vingt-huit ares septante-cinq centiares et 176/r/2 pour quatre ares quatre centiares, actuellement cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté du vingt-six août deux mille huit section G :

- numéro 176/r/2 (chemin) pour quatre ares quatre centiares ;
- numéro 176/s/2 (ruines) pour deux hectares vingt et un ares deux centiares, et ;

PLAN - MESURAGE.

Tel que le terrain constituant l'assiette du Lotissement :

- est composé :

- a) des parcelles de terrain cadastrées numéros 176/r/2 et 176/s/2 ;
- b) d'une parcelle de terrain d'une superficie de deux ares septante-trois centiares (non cadastrée) à acquérir de la Commune d'Uccle, destinée à être incorporée au lot B3 dont question ci-après ;

- est repris et figure sous liseré pointillé rouge au plan de mesurage des lots établi par Monsieur Luc Henneau, représentant le bureaux de géomètres

experts-immobiliers HVS, ayant son siège social à B-1332 Genval, rue de Rixensart, 14, en date du huit décembre deux mille quatre dont un exemplaire demeurera ci-annexé (Annexe 1).

OBSERVATIONS.

1. Il est fait remarquer que pour partie du bien objet du présent acte, un acte de division et de base a été dressé par le notaire Lucas Boels, ayant résidé à Saint-Gilles, le vingt-six mars mil neuf cent nonante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 12.492 numéro 4 ; la société comparante renonçant en conséquence, purement et simplement aux droits et obligations dudit acte, se réservant en outre le droit de faire dresser tout acte de base qu'elle jugera utile pour tous, certains ou un des lots visés au présent acte.

2. Il est par ailleurs fait observer que le permis de lotir du Lotissement s'étend également à la voirie de la rue François Vervloet (dite basse), qui devra être réaménagée par PRE DE LA PERCHE dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement, mais qui est la propriété de la Commune d'Uccle.

2. ORIGINE DE PROPRIETE.

PRE DE LA PERCHE est propriétaire des parcelles de terrain prédécrites cadastrées numéros 176/r/2 et 176/s/2 pour les avoir acquises sous plus grande contenance et ensemble avec d'autres parcelles de terrain de la société anonyme U-2000, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf décembre deux mille trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept janvier deux mille quatre, formalité 49-T-27/01/2004-848.

La société anonyme U-2000, préqualifiée, en était elle-même propriétaire sous plus grande contenance, à savoir :

1) partie pour l'avoir acquise de la société anonyme SUN CHEMICAL S.A., aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Herwing Van de Velde, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Paul Berlengé, à Zottegem, le vingt-trois avril mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six avril suivant, volume 11.802 numéro 12.

Ladite société anonyme SUN CHEMICAL S.A., en était elle-même propriétaire, pour l'avoir acquise, à savoir :

- partie pour lui avoir été adjugée aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive par suite de surenchère dressé par le notaire Pierre Marchant, ayant résidé à Uccle, le dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize février mil neuf cent quatre vingt un, dressé à la requête des personnes suivantes, qui en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour, à savoir : 1) Mademoiselle SELIS Léa Barbara Marie, sans profession, à Watermael-Boitsfort ; 2) Monsieur SELIS Guy Marc Joseph, étudiant, à Oostakker ; 3) Madameoiselle SELIS Régine Cécile Marie, étudiante, à Oostakker ; 4) Monsieur SELIS Joseph Maria, accoutant, à Houthalen-Helchteren ; 5) Madame SELIS Marie Thérèse Annette Cécile, comptable, épouse de Monsieur GILLE Michel René, à Rhode-Saint-Genèse, 6) Madame SELIS Jeanne Marie Thérèse Françoise, sans profession, épouse de Mon-

sieur VIGNERON Nestor Simon, à Grimbergen, 7) Monsieur SELIS Willy Emiel Cesar Marie Joseph, directeur de société, à Overijse et 8) Madame CLEMENT Geneviève Renée Germaine Maria, sans profession, veuve de Monsieur SELIS Robert Melanie Marie Joseph.

- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Eugène Behets-Wydemans, ayant résidé à Watermael-Boitsfort, subsituant le notaire Albert Duchâteau, ayant résidé à Court-Saint-Etienne, le vingt et un août mil neuf cent soixante et un, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Remy, ayant résidé à Uccle, le vingt-huit février mil neuf cent septante-cinq, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ANCIENS ETABLISSEMENTS HUBERT DRESSE, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Monnoyer, ayant résidé à Bruxelles, le trente juillet mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit.
- partie pour lui avoir été adjugée alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Georges Moulin, ayant résidé à Ixelles, le dix-sept décembre mil neuf cent soixante-huit, suivi d'un acte de ratification par ladite société, reçu par le même notaire Georges Moulin, le six mai mil neuf cent soixante-neuf, le tout transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Eugène Behets-Wydemans, prénommé, le six novembre mil neuf cent soixante et un, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne de Fays, ayant résidé à Schaerbeek, le treize novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Eugène Behets-Wydemans, prénommé, le treize octobre mil neuf cent soixante et un, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Paul Stoop, ayant résidé à Saint-Gilles, le dix-neuf décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Blanchaert, ayant résidé à Drogenbos, le treize avril mil neuf cent septante-trois, transcrit.

La société anonyme dénommée successivement FABRIQUE DES PRODUITS NECESSAIRES A L'IMPRIMERIE ET AUX ARTS GRAPHIQUES, ensuite ANCIENS ETABLISSEMENTS HUBERT DRESSE et enfin

ENCRES DRESSE S.A., a été absorbée par voie de fusion par la société anonyme DRESSECOLOR, ayant ensuite adopté la dénomination sociale SUN CHEMICAL S.A., aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Eric Wagemans, à Saint-Gilles, le vingt-quatre mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, volume 9291 numéro 1.

2) partie pour l'avoir acquise de Monsieur SLEEWAEGEN Joannes Jacobus, pensionné, à Drogenbos, aux termes d'un acte reçu par le notaire Herwig Van de Velde, prénommé, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf octobre suivant, volume 11.464 numéro 16.

Monsieur SLEEWAEGEN Joannes, en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Pierre Blanchaert, prénommé, le quatre juin mil neuf cent septante, transcrit.

3) partie pour l'avoir acquise de la société de personnes à responsabilité limitée en liquidation LE MATERIEL ELECTRIQUE B.B., à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Herwig Van de Velde, prénommé, le neuf septembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit octobre suivant, volume 11.167 numéro 7.

La société LE MATERIEL ELECTRIQUE B.B., précitée, alors dénommée BLAIMONT & BAYOT, LES TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES B.B., et existant sous la forme d'une société en nom collectif, en était propriétaire pour lui avoir été apporté sous plus grande contenance, aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires dressé par le notaire Emile Marchant, ayant résidé à Uccle, le vingt-huit août mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit.

3. CONDITIONS SPECIALES.

Le titre de propriété de PRE DE LA PERCHE, étant l'acte du notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf décembre deux mille trois, transcrit comme dit est, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Conditions spéciales du bien sous A [partie du bien reprise sous 1 dans l'origine de propriété] :

L'acte reçu par le Notaire Eugène Behets-Wydemans en date du six novembre mil neuf cent soixante et un contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

« Il est stipulé, à titre de servitude gratuite et à perpétuité, au profit des biens restant appartenir à la société venderesse, et à charge du bien présentement vendu, que les prises de jour existant dans le mur de la remise (désignées par les points A-B sur le plan) et appartenant à la société venderesse, sont à maintenir dans leur situation actuelle et intégrale. »

« Conditions spéciales du bien sous B [partie du bien reprise sous 2 dans l'origine de propriété] :

Au sujet des mitoyennetés, il est fait observer que l'acte précité, reçu par le Notaire Blanchaert en date du quatre juin mil neuf cent septante, contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

« Voor wat betreft de gemeenschap van de muren tussen het huis en de werkplaats te Ukkel, Egide Van Ophemstraat (C1 en 2) werd er wederkerig bedongen dat :

- a) *de puntgevel A.B.C. op het hieraangebracht plan aangeduid, gemeen is over zijn volle lengte en hoogte;*
- b) *de scheidingsmuur C.D. insgelijks gemeen is.*”

« Conditions spéciales du bien sous C [partie du bien reprise sous 3 dans l'origine de propriété] :

A cet égard il est ici fait observer que dans l'acte du dix-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-six, reçu par les notaires Collon-Windelinckx, à Etterbeek et Pierre Marchant, à Uccle, relatif à une vente par la société « LE MATERIEL ELECTRIQUE B.B. », d'un bâtiment semi-industriel sis rue Egide Van Ophem, 46, à Uccle, cadastré d'après titre section G, numéro 177 M, il est textuellement stipulé ce qui suit :

« Il est signalé pour autant que de besoin, que l'acte du Notaire Tautomans du treize juin mil neuf cent trente, dont question dans l'origine de propriété, contient les mentions suivantes :

Il est ici fait observer :

- 1) *que la société acquéreuse devra céder à la commune d'Uccle la partie nécessaire à la mise à largeur de la rue Egide Van Ophem et se conformer aux instructions qui lui seront données par l'administration communale d'Uccle pour ce qui concerne l'alignement des constructions vers rue, leur niveau et pour toutes autres causes, le tout sans intervention ni recours contre les vendeurs.*
- 2) *Que la société acquéreuse paiera à qui de droit toute mitoyenneté. Elle devra se clôturer au fond vers la propriété restant appartenir aux vendeurs, par un mur à établir sur sol mitoyen et elle ne pourra réclamer le prix de la mitoyenneté de ce mur qu'aux futurs acquéreurs du terrain restant appartenir aux vendeurs.*

Et que l'acte du même notaire du huit janvier mil neuf cent trente-sept, dont également question à l'origine de propriété ci-avant, contient les mentions suivantes :

- 1° *La société acquéreuse devra clôturer le terrain vendu par des murs ou haies vives à établir sur les limites mitoyennes ;*
- 2° *la société acquéreuse ne pourra réclamer aux vendeurs le paiement d'aucune mitoyenneté. Elle n'aura de recours à exercer que contre les futurs acquéreurs des terrains contigus. Par contre, la société acquéreuse paiera à qui de droit toute mitoyenneté s'il y a lieu. »*

La partie acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. »

4. Le terrain constituant le Lotissement est destiné principalement à la construction de logements, de commerces, de locaux à usage d'activités productives et de bureaux.

5. Afin de pouvoir commencer ou faire commencer les travaux de constructions d'une part des deux premiers immeubles de logements respectivement sur les lots B1 et B2 et d'autre part des voiries et autres équipements à réaliser dans le Lotissement, les permis d'urbanisme et d'environnement suivants ont été obtenus, à savoir :

- en ce qui concerne les immeubles à appartements multiples à ériger sur les lots B1 et B2 :

* un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du vingt et un novembre deux mille sept, sous les références P.U. 37.645, l'autorisant à ériger sur lesdits lots B1 et B2, deux immeubles à appartements multiples, comprenant respectivement trente-six logements et trente-huit emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos pour l'immeuble à ériger sur le lot B1 et trente et un logements et trente trois emplacements de parking souterrains pour l'immeuble à ériger sur le lot B2 ;

** un permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, en date du trente et un août deux mille sept, sous les références 279673, autorisant notamment la construction et l'exploitation de trente-huit emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos dans l'immeuble à ériger sur le lot B1 ;

*** un permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, en date du trente et un août deux mille sept, sous les références 280640, autorisant notamment la construction et l'exploitation de trente-trois emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos dans l'immeuble à ériger sur le lot B2 ;

- en ce qui concerne les voiries et autres équipements à réaliser dans le Lotissement :

* un permis d'urbanisme délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt-six avril deux mille sept, sous les références 16/PFD/179091, l'autorisant à créer les espaces publics et les infrastructures de communication – en ce compris les équipements qui y sont liés tels que les égouts et l'éclairage public – desservant les onze (11) lots prévus par le permis de lotir.

CECI EXPOSE LA COMPARANTE NOUS A REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT :

TITRE I – ACTE DE DIVISION.

Conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région de Bruxelles Capitale, et plus particulièrement de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (COBAT), de dresser l'acte de division en onze lots du Lotissement.

I.1. DOCUMENTS

La comparante, représentée comme dit est, en sa qualité de propriétaire du terrain, a remis entre les mains du notaire soussigné, pour être annexé au présent acte et être transcrit ou déposé au bureau des hypothèques compétent :

I.1.1. Le permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du vingt-trois mai deux mille six, sous les références numéro 417 bis et notifié au fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, le seize juin deux mille six, auquel sont joint :

- a) le plan de lotissement en onze lots, outre la zone à céder à la Commune, lesquels lots destinés à être bâtis constitueront le Lotissement ;
- b) le plan de mesurage des différents lots,
- c) un plan de lotissement – ESPACES PUBLICS : plan des matériaux, éclairages et plantations.
- d) un plan de lotissement – PLAN DES VOIRIES ;
- e) un plan de lotissement – PLAN DES RESEAUX ET DIVERS ;

- f) un plan PROFILS EN TRAVERS VOIRIES - AXE 1 à AXE 3 ;
- g) un plan PROFILS EN TRAVERS VOIRIES - AXE 4 et AXE 5 ;
- h) un plan PROFILS EN TRAVERS VOIRIES - PTT 1 à PTT 5 ;
- i) un plan PROFILS EN TRAVERS VOIRIES - PTT 6 à PTT 13 ;
- j) un plan COUPES TERRAIN : EN LONG ET EN TRAVERS ;
- k) un plan illustratif.

Lesdits plans, dressés par Monsieur Michel VERLIEFDEN, architecte, du bureau d'architecture « A.2R.C », à Bruxelles, Galerie du Roi, 27, les huit décembre deux mille quatre et sept avril deux mille six, ainsi que les prescriptions urbanistiques, la note technique (description des travaux de voiries) et la note descriptive des aménagements paysagers à effectuer ont été déposés en annexe à la demande de permis de lotir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, à l'exception du plan dont question sous j) ci-dessus, laquelle en a accusé réception le vingt-huit février deux mille cinq.

I.1.2. Une copie des prescriptions urbanistiques générales applicables au Lotissement et déposées avec la demande du permis de lotir.

I.1.3. Une copie des prescriptions littérales « Versions permis de lotir C » applicables au Lotissement.

I.1.4. Une copie du permis d'urbanisme délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt-six avril deux mille sept, sous les références 16/PFD/179091, l'autorisant à créer les espaces publics et les infrastructures de communication – en ce compris les équipements qui y sont liés tels que les égouts et l'éclairage public – desservant les onze (11) lots prévus par le permis de lotir.

I.1.5. Une copie de la « Note technique – description des travaux de voiries » déposée avec la demande dudit permis de lotir.

I.1.6. Une copie de la « Note descriptive des aménagements paysagers que le demandeur s'engage à effectuer à ses frais », déposée avec la demande dudit permis de lotir.

Ces annexes seront signées "ne varietur" par les représentants de la comparante et Nous, Notaire, et seront transcrites avec une expédition des présentes au bureau des hypothèques compétent.

I.2. DESCRIPTION DU BIEN A DIVISER

COMMUNE D'UCCLE sixième division.

Une propriété constituée d'un ancien ensemble industriel, avec bâtiment industriel rénové ou à rénover ou à démolir, sis rue Egide Van Ophem, 40, cadastrée selon titre renvoyant à un extrait de la matrice cadastrale du quatre décembre deux mille trois, section G, numéro 176/p/2 (étant la réunion des anciennes parcelles cadastrales 176/f/2, 176/e/2, 167/02/x/3, 176/02/p/2, 167/2/b/4 et 176/f) pour deux hectares vingt-huit ares septante-cinq centiares et 176/r/2 pour quatre ares quatre centiares, actuellement cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté du vingt-six août deux mille huit section G :

- numéro 176/r/2 (chemin) pour quatre ares quatre centiares ;
- numéro 176/s/2 (ruines) pour deux hectares vingt et un ares deux centiares, et ;

PLAN - MESURAGE.

Tel que le terrain constituant l'assiette du Lotissement :

- est composé :

- a) des parcelles de terrain cadastrées numéros 176/r/2 et 176/s/2 ;

b) d'une parcelle de terrain d'une superficie de deux ares septante-trois centiares (non cadastrée) à acquérir de la Commune d'Uccle, destinée à être incorporée au lot B3 dont question ci-après ;

- est repris et figure sous liseré pointillé rouge au plan de mesurage des lots établi par Monsieur Luc Henneau, représentant le bureaux de géomètres experts-immobiliers HVS, ayant son siège social à B-1332 Genval, rue de Rixensart, 14, en date du huit décembre deux mille quatre, dont un exemplaire demeurera ci-annexé (Annexe 1).

I.3. ORIGINE DE PROPRIETE

PRE DE LA PERCHE est propriétaire desdites parcelles de terrain conformément à l'origine de propriété relatée ci-avant au point 2. de l'exposé préalable.

I.4. SERVITUDES

PRE DE LA PERCHE représentée comme dit est, déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est grevé d'aucune servitude particulière résultant de ses titres de propriété et qui serait encore d'application à ce jour, autres que celles relatées au point 3. de l'exposé préalable, mais que par contre elle entend constituer sur la totalité dudit îlot, aux termes du titre II du présent acte, diverses servitudes, pour le cas où à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un des lots ci-après décrits, l'une ou l'autre de ces servitudes s'avéraient nécessaires pour le service d'un ou de plusieurs lots.

I.V. DIVISION DU BIEN

Le Lotissement a été autorisé aux charges, clauses et conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« **Art. 1^{er}.** Le permis de lotir est délivré à la sa B.P.I. pour les motifs suivants :

Vu les résultats des enquêtes publiques qui se sont tenues du 16.05.2005 au 14.06.2005 et du 24.10.2005 au 22.11.2005.

Vu le rapport d'incidences, y compris son complément élaboré en vue de la seconde enquête publique ;

Vu les avis de la Commission de concertation, consécutifs à ces enquêtes ;

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité du PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur la division d'un bien de plus de 2 ha par permis de lotir avec création et extension de voiries communales, et vise la création de :

- 6 lots affectés à des maisons unifamiliales (M1 à M6), situés le long de la partie basse de la rue François Vervloet ;

- 3 lots affectés à des immeubles à appartements multiples (B1 à B3) situés en fond de terrain ;

- 2 lots mixtes (B4 et B5), mitoyens à des bâtiments d'entreprises existants, à construire à front de la nouvelle voirie ;

Vu la délibération du Conseil communal en séance du 27 avril 2006, dans laquelle le Conseil :

1) prendre connaissance du résultat de l'enquête publique.

2) statuer sur la question de la voirie, son statut public, l'alignement et le type d'aménagement en « zone 30 » ;

3) décide que la voirie sera réalisée par le lotisseur, à ses frais et suivant des plans qui auront obtenus le permis requis ;

4) impose au lotisseur le respect des prescriptions générales à annexer au permis, déterminant ses obligations concernant la réalisation et la cession de la voirie publique.

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18 octobre 2005 et du 14 mars 2006 et du fonctionnaire délégué en date du 8 mars 2006 ;

Considérant que pour répondre, le projet a été amélioré en terme de mixité, de gabarit et d'aménagement urbain ;

Considérant que toutes ces améliorations sont retranscrites dans les plans et prescriptions ;

Considérant qu'en ce qui concerne le taux de mixité de la zone de forte mixité, le lot B4 est affecté principalement aux activités à vocation économique et que le lot B5 affecte ma totalité des bâtiments B et C aux activités à vocations économique, ainsi que le rez des parties A et D ;

Considérant que seul les étages des parties A et D sont affectés en logements ;

Considérant qu'ainsi le taux de mixité du projet répond d'avantage à la forte mixité de la zone ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'emprise et l'implantation des constructions, le projet préserve une zone tampon de 15m de large le long de la zone verte bordée par de grands arbres ;

Considérant que la construction en sous-sol est cependant permise jusqu'à 10 m de la zone verte ;

Considérant que d'autre part les zones de pleine terre sont préservées en limitant la profondeur des sous-sols ;

Considérant que le **lot M7**, implanté le long du piétonnier a été supprimé au profit du jardin du lot devenue M1 ;

Considérant que le projet accorde les différents gabarits entre eux, notamment au lieu de croisement de la nouvelle voirie publique, de la voirie privée et du piétonnier ;

Considérant que ce lieu d'échange important du projet est plus structuré ;

Considérant que les raccords sont mieux étudiés également vis-à-vis de la zone verte de la déclivité du terrain ;

Considérant que l'implantation des bâtiments est mieux adaptée au niveau naturel du sol ;

Considérant que les étages sous toiture sont minimisés pour apporter plus de variante de gabarit et pouvoir diversifier l'architecture ;

Considérant que le gabarit du lot B3 est réduit pour respecter les caractéristiques urbanistiques de la rue Vervloet, en about de la rue avant la zone verte ;

Considérant que l'aménagement paysager est amélioré en réduisant les superficies des terrasses, en augmentant les plantations et en limitant les différences de niveaux du sol entre les lots ;

Considérant que les garages des 6 maisons seront traités avec un souci esthétique ;

Considérant qu'une meilleure gestion de l'eau est assurée par la pose de citernes à eau de pluie raccordées au système interne de distribution d'eau (arrosage de jardins, buanderie, sanitaires, ...) ;

Considérant que le réaménagement du site s'accompagne de la création de voiries publiques à aménager en « zone 30 » ;

Considérant que ces voiries se complètent par un réseau de sentiers et de piétonniers qui s'inscrit dans le maillage existant et s'y raccorde ;

Considérant que le caractère secondaire des voiries est renforcé ;

- par le choix des matériaux différenciés entre les zones circulables, les zones de stationnement, les placettes et les trottoirs ;

- par les plantations prévues dans l'aménagement, qui en renforcent le caractère local par une densité croissante à mesure que l'on progresse vers la zone verte, ce qui crée une perspective de transition entre la partie urbanisée et la zone verte contiguë à l'arrière du site ;

Considérant que l'aménagement de la rue F. Vervloet est amélioré par un meilleur respect de son paysage et notamment du talus bordant la rue Vervloet prolongée, par la prise en compte du passage des transports en commun ;

Considérant que la superficie de l'aménagement de la nouvelle voirie est réduite afin d'agrandir la zone de jardin du lot B1, d'y conserver plus d'arbres et d'y prévoir une replantation, de simplifier la configuration du carrefour entre la rue à créer et le piétonnier vers la rue François Vervloet ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'ensemble des voiries, les documents modifiés prévoient :

- La réduction des superficies destinées à ces espaces publics ;

- La simplification des matériaux choisis ;

- 2 bassins tampons à proximité des deux carrefours avec la rue Egide Van Ophem, dont la gestion pour l'IBrA est conditionnée par le respect de ses recommandations techniques ;

- Le parcage pour véhicules à 2 roues, notamment à proximité des commerces ;

Considérant qu'à l'époque de l'instruction de la présente demande de permis, le Règlement régional d'urbanisme arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 avril 2003 était d'application ;

Considérant qu'en application de l'article 329, §4, du CoBAT, ce Règlement régional d'urbanisme a cessé de plein droit de produire ses effets à la date du 01 avril 2006, en l'absence d'adoption d'un nouveau Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, et répondent par conséquent aux conditions d'application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que les prescriptions, les plans modifiés (indicés C – 07.04.2006) et les documents complémentaires satisfont à ces conditions ;

Considérant que les modifications apportées sont accessoires et ne remettent pas en cause l'objet de la demande ;

Considérant qu'elles entrent en conséquence dans le cadre d'application de l'article 191 du CoBAT ;

Conditions liées au permis :

1. Cession gratuite de la voirie réalisée et équipée .

2. Respect de l'annexe II relative aux charges de création de voirie et à la cession de celle-ci.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

3° respecter les conditions prescrites par la délibération du 27 avril 2006 du Conseil communal ;

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. *Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie. »*

L'avis du fonctionnaire délégué dont question ci-avant fait partie intégrante du permis dont lotir dont question au présent acte, lequel demeurera ci-annexé.

Le permis de lotir autorise donc la division du bien prédécrit, outre la zone destinée à être cédée à la Commune, on onze lots de terrains.

Conformément au permis de lotir, délivré le vingt-trois mai deux mille six et aux plans y annexés dont question ci-dessus, le Lotissement comporte onze lots numérotés : B1, B2, B3, B4 B5, M1, M2, M3, M4, M5 et M6, dont :

* six lots affectés à des maisons unifamiliales : M1 à M6, situés le long de la partie basse de la rue François Vervloet ;

** trois lots affectés à des immeubles à appartements multiples : B1 à B3, situés en fonds de Lotissement ;

*** deux lots mixtes : B4 et B5, mitoyens à des bâtiments d'entreprises existants, à construire à front de la nouvelle voirie.

Les dits lots sont décrits ainsi qu'il suit sur base des plans dont question ci-dessus.

1. LOT B1

Un terrain à bâtir sis en fonds de Lotissement, se développant autour de la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté trente-six ares septante-huit centiares, telle que repris sous teinte « beige » au plan de mesurage des lots.

2. LOT B2

Un terrain à bâtir sis en fonds de Lotissement, se développant autour de la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté vingt-huit ares vingt-six centiares, telle que repris sous teinte « verte » au plan de mesurage des lots.

3. LOT B3

Un terrain à bâtir sis en fonds de Lotissement, se développant d'une part le long de la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement et d'autre part le long de la partie basse de la rue François Vervloet, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2 et partie non cadastrée (ancienne voirie), contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté vingt et un ares soixante-trois centiares, étant expressément fait observer comme déjà indiqué ci-avant, qu'une partie de ce lot, correspondant à la partie non cadastrée (ancienne voirie) d'une superficie suivant mesurage de deux ares septante-trois centiares, doit encore

être acquise par la comparante de la Commune d'Uccle, de telle sorte qu'il ne sera pas possible de procéder à la vente de tout ou partie de ce lot avant d'avoir effectivement acquis ladite parcelle de terrain complémentaire ; tel que ce lot est repris sous teinte « bleue claire » au plan de mesurage des lots.

4. LOT B4

Un terrain à bâtir sis en intérieur du Lotissement, se développant entre un angle formé par la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement, la limite est du Lotissement et le fonds des lots M1 à M6, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté quinze ares quarante centiares, telle que repris sous teinte « bleue foncé » au plan de mesurage des lots.

5. LOT B5

Un terrain à bâtir sis en intérieur du Lotissement, se développant entre un angle formé par la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement et les limites Nord et est du Lotissement, jouxtant des bâtiments existants à usage d'entreprises, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté vingt-deux ares nonante-trois centiares, telle que repris sous teinte « parme » au plan de mesurage des lots.

6. LOT M1

Un terrain à bâtir une maison uni-familiale sis à front de la partie basse de la rue François Vervloet, le long de la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement et le long du lot B4, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté trois ares seize centiares cinquante dixmilliares, telle que repris sous teinte « rouge » au plan de mesurage des lots.

7. LOT M2

Un terrain à bâtir une maison uni-familiale sis à front de la partie basse de la rue François Vervloet, à droite du lot M1 lorsqu'on regarde ledit terrain depuis ladite rue et le long du lot B4, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté deux ares trente-deux centiares cinquante dixmilliares, telle que repris sous teinte « beige » au plan de mesurage des lots.

8. LOT M3

Un terrain à bâtir une maison uni-familiale sis à front de la partie basse de la rue François Vervloet, à droite du lot M2 lorsqu'on regarde ledit terrain depuis ladite rue et le long du lot B4, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté deux ares trente-deux centiares, telle que repris sous teinte « verte » au plan de mesurage des lots.

9. LOT M4

Un terrain à bâtir une maison uni-familiale sis à front de la partie basse de la rue François Vervloet, à droite du lot M2 lorsqu'on regarde ledit terrain depuis ladite rue et le long du lot B4, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté deux ares trente et un centiares cinquante dixmilliares, telle que repris sous teinte « bleue pâle » au

plan de mesurage des lots.

10. LOT M5

Un terrain à bâtir une maison uni-familiale sis à front de la partie basse de la rue François Vervloet, à droite du lot M4 lorsqu'on regarde ledit terrain depuis ladite rue et le long du lot B4, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté deux ares trente-deux centiares, telle que repris sous teinte « parme » au plan de mesurage des lots.

11. LOT M6

Un terrain à bâtir une maison uni-familiale sis à front de la partie basse de la rue François Vervloet, à droite du lot M5 lorsqu'on regarde ledit terrain depuis ladite rue, le long du lot B4 et à la limite est du Lotissement, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-avant relaté deux ares trente-deux centiares cinquante dixmilliares, telle que repris sous teinte « beige » au plan de mesurage des lots.

On remarque sur le plan de Lotissement :

A) pour chaque lot ci-dessus décrit, qu'il est divisé en deux zones :

- a) la zone constructible : implantation des constructions à réaliser ;
- b) la zone non constructible de chaque lot.

B) pour l'ensemble du Lotissement :

- a) les zones d'espaces verts ;
- b) les zones tampons ;
- c) les zones d'accès et jardins ;
- d) les zones de voiries destinées soit à être cédées à la Commune (nouvelle voirie intérieure à créer), soit à être aménagées pour compte de la Commune (réaménagement de la partie basse de la rue François Vervloet).

I.6. CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Le cahier des charges du Lotissement précité comporte tant les prescriptions imposées par les autorités publiques que les prescriptions conventionnelles imposées par la comparante et les conditions générales, ci-après décrites, à savoir :

1° Prescriptions imposées par les autorités publiques.

Le permis de lotir et les permis d'urbanisme ont été délivrés (ou seront délivrés) à la condition d'appliquer aux constructions les prescriptions reprises dans le permis de lotir, le plan de mesurage, le plan de lotissement et leurs annexes et notamment sur base des considérations reproduites littéralement ci-dessus.

Elles s'imposent au titulaire du permis de lotir, mais également aux personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, et aux acquéreurs successifs des lots, et plus généralement à tout Propriétaire ou Copropriétaire d'un lot dans le Lotissement, et ce, par effet de la loi, qui devront tous les respecter, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées dans le futur par les autorités publiques compétentes.

En effet ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative.

Elles peuvent dès lors être modifiées par les autorités compétentes, sans intervention du titulaire du permis de lotir ou de ses ayants droit à quelque titre que ce soit, et sans recours contre ceux-ci ou celui-là, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du

territoire.

Conformément aux dites dispositions, ces modifications devraient faire l'objet d'un acte de division modificatif.

Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot, qu'il soit Propriétaire ou Copropriétaire, donne mandat au titulaire du permis de lotir ou aux personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, de le représenter à la signature de l'acte de division modificatif éventuel.

Elles ne sont reprises qu'à titre d'information au présent Acte.

2° Prescriptions imposées par la comparante.

Outre les prescriptions urbanistiques imposées par les autorités publiques, les ventes et autres actes de Lotissement ou actes contenant statuts de la copropriété d'un des lots prédécrits, à intervenir, seront régis par les clauses et conditions spéciales ci-après décrites.

Ces prescriptions sont stipulées à titre contractuel par PRE DE LA PERCHE et/ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées.

Elles constituent le statut réel du Lotissement et sont stipulées à titre de servitudes à charge des lots qui le composent, aussi bien qu'à leur profit.

Pour le cas où il devrait être jugé que certaines de ces stipulations n'auraient pas ce caractère, elles s'imposeraient cependant comme obligations personnelles.

Elles feront partie intégrante des conditions de vente de chacun des lots, en pleine propriété ou en copropriété forcée organisée, et s'imposeront à l'égale des prescriptions émanant des autorités publiques, par le seul fait de la signature de l'acte par lequel un Propriétaire ou un Copropriétaire acquiert un droit de propriété ou un autre droit réel sur tout ou partie d'un lot formant le Lotissement, qu'il s'agisse du premier Propriétaire ou Copropriétaire ou de tous leurs ayants cause ou ayants droits successifs à tout titre, les obligations en découlant étant réputées indivisibles.

Elles seront respectées par les Propriétaires ou Copropriétaires sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention de PRE DE LA PERCHE ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, à l'encontre d'un Propriétaire ou Copropriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre de ces prescriptions, charges et conditions.

Les Propriétaires ou Copropriétaires de lots seront aussi sans recours contre PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, à raison des dispenses ou des agréments que celui-ci serait amené à accorder, en ces cas particuliers, concernant lesdites charges et conditions.

En aucun cas, ils ne pourront lui reprocher son inaction ou sa tolérance.

Le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère mixte ou fortement mixte du site et son harmonieux développement, comme aussi de réglementer certaines relations de voisinage et de déterminer le statut de la voirie.

Elles traitent notamment des garanties, servitudes, clôtures, zones de recul, autorisations de bâtir, problèmes d'hygiène et d'évacuation des eaux, voiries, pavage et entretien, affectation des bâtiments, aspect architectural, chantiers, tranquillité publique, et des pénalités sanctionnant les manquements à ces prescriptions, lesquelles sont stipulées au bénéfice exclusif du lotisseur ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées.

A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont tou-

tes un caractère absolument gratuit.

Préalablement à la conclusion de toute première vente ou aliénation de droits réels sur tout ou partie d'un lot dans ce Lotissement, il sera remis au futur Propriétaire ou Copropriétaire, copie intégrale (à l'exception des plans) du présent acte de division.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel portant sur un lot du Lotissement, que ce soit en pleine propriété, en copropriété et indivision forcée organisée, ou encore sous forme d'un démembrement de droit réel devra contenir :

* la mention expresse que le Propriétaire ou Copropriétaire a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tout titre, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;

** l'obligation acceptée par le Propriétaire ou le Copropriétaire d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions ;

*** la reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, se réserve le droit de compléter, modifier ou accorder des dérogations particulières aux prescriptions conventionnelles ci-après stipulées.

En outre, lui ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, se réservent le droit de vendre à des tiers et à des conditions différentes de celles prévues auxdites prescriptions, notamment en ce qui concerne les obligations à exécuter en accord avec les voisins.

En conséquence, les Propriétaires ou Copropriétaires de lots ne pourront exercer aucun recours de ce chef contre PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées.

Les Propriétaires ou Copropriétaires de lots ne pourront directement à leurs frais poursuivre les contrevenants auxdites charges et conditions complémentaires que lorsque PRE DE LA PERCHE, ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, ne sera(ont) plus Propriétaire(s) ou Copropriétaire(s) d'aucun lot dans le Lotissement.

En tout état de cause, lesdites prescriptions ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux prescriptions des autorités publiques telles qu'elles figurent dans le permis de lotir ou telles qu'elles peuvent figurer dans une modification ultérieure de celui-ci, ces dernières prescriptions devant prévaloir.

1. Conditions relatives aux terrains.

- Destination des terrains :

Les lots ne pourront être utilisés qu'à l'usage prévu par le permis de lotir délivré pour le Lotissement, et aux prescriptions urbanistiques annexées à la demande dudit permis de lotir.

- Servitudes :

Les gaines, canalisations, câbles, compteurs (d'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, télécommunication, etc,...) qui pourraient être établis dans le sol du Lotissement devront subsister sans recours contre le promoteur

ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, et sont réservées au profit de qui de droit.

L'attention des intéressés est attirée sur le fait que des servitudes de passage sont créées par les prescriptions urbanistiques annexées à la demande du permis de lotir, à savoir :

- une servitude de passage ne concernant que les piétons, les cyclistes et les véhicules motorisés à deux roues grevant les lots M1, M2, M3, M4, M5 et M6, au profit des lots M2, M3, M4, M5 et M6 ;
- une servitude de passage public sur sol privé grevant le lot B2 ;
- une servitude de passage grevant le lot B5, au profit du bâtiment voisin.

Telles que ces servitudes de passage sont indiquées sur le plan de lotissement annexé à la demande de permis de lotir.

- Regroupement de lots :

Les lots M1, M2, M3, M4, M5 et M6, peuvent être regroupés deux par deux.

2. Conditions générales.

2.1. Superficie des lots – bornage.

En ce qui concerne la superficie des différents lots faisant partie du lotissement dont question au présent acte, il sera fait référence à celle indiquée au plan de mesurage des différents lots annexé au présent acte.

Les différents lots faisant partie du lotissement dont question au présent acte, devront faire l'objet d'un bornage avant toute première vente.

2.2. Statuts de la copropriété concernant les immeubles à ériger sur les lots B1 à B5.

Les Copropriétaires des différents lots privatifs dans les constructions qui seront érigées sur les lots B1 à B5 inclus, seront subrogés dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte contenant adoption des statuts de la copropriété de l'immeuble qui sera érigé sur le lot concerné, ainsi que dans tous les droits et obligations résultant des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Les Copropriétaires s'obligeront à s'y soumettre, et ce, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet lesdits lots privatifs, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte contenant adoption des statuts de la copropriété, ainsi que de toutes les modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, qu'ils s'engagent à les respecter et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

3. Plan général du lotissement.

Les différents Propriétaires des lots M1 à M6 inclus devront respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général du Lotissement et ses annexes, pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

4. Aménagement du Lotissement.

PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées s'engage à aménager à ses frais exclusifs ladite zone en parc arboré présentant un caractère esthétique en harmonie avec l'ensemble des

constructions à réaliser au sein du Lotissement et s'y intégrant parfaitement, le tout conformément aux prescriptions du permis de lotir, ainsi qu'aux plans qui demeureront annexés au présent acte.

Eu égard à cette obligation d'aménagement, la comparante conservera l'entière maîtrise de l'aménagement du parc arboré jusqu'à l'achèvement complet de celui-ci.

La remise aux Propriétaires et Copropriétaires du lotissement des voiries, équipements collectifs et autres zones à aménager en zone de parc arboré se fera indépendamment de tout recollement ou de toute réception des parties communes intégrées dans les bâtiments érigés sur les lots composants le Lotissement. Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement des bâtiments à ériger sur le Lotissement, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la comparante ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées. Il est ici expressément précisé que la remise des voiries, équipements collectifs et zones à aménager en zone de parc arboré n'a à faire l'objet d'aucune agrégation de la part des personnes mentionnées ci-dessus (Propriétaires et Copropriétaires).

PRE DE LA PERCHE se réserve pour elle-même ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées le droit absolu de pouvoir affecter certaines parties de la zone de parc arboré à l'usage privatif et exclusif de certains Propriétaires ou Copropriétaires et/ou occupants d'appartements ou autres entités privatives à usage d'habitation implantées dans un des bâtiments à ériger sur un des lots B1 à B5, et ce, jusqu'au moment de l'achèvement complet des aménagements du Lotissement.

Cet aménagement une fois réalisé, rien de ce qui le concerne et plus particulièrement rien de ce qui concerne la répartition entre les zones à usage privatifs de certains et à usage commun à tous, ni rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des voiries, équipements collectifs et autres zones de parc arboré du Lotissement ne pourra être modifié que par décision de l'ensemble des propriétaires de tout ou partie du Lotissement, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture même de ces éléments, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte ou d'un Collège de trois architectes désigné par lesdits propriétaires.

La répartition entre les zones à usage privatifs de certains et à usage commun à tous ne pourra être modifiée que par décision prise à l'unanimité des voix de tous les propriétaires du Lotissement.

Les travaux de modifications à cet aménagement ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des dits propriétaires prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sous la surveillance de l'architecte désigné par eux.

I.7. MODIFICATIONS DU LOTISSEMENT.

PRE DE LA PERCHE se réserve pour elle-même ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées le droit absolu de modifier le Lotissement, ou en tous les cas les parties de celui-ci non vendues à des tiers, sans avoir à demander l'accord des futurs Propriétaires ou Copropriétaires dans le respect des prescriptions urbanistiques applicables et moyennant l'obtention préalable des différents permis et autorisations nécessaires généralement quelconques.

Il est expressément précisé à cet égard que bien entendu ces modifications au Lotissement :

- a- ne pourront porter atteinte aux droits acquis des Propriétaires et/ou Copropriétaires de tout ou partie des autres parties du Lotissement ;
- b- ne pourront être mises en œuvre qu'une fois obtenus en forme définitive, exécutoire et non susceptible de recours, tous les permis et autorisations nécessaires généralement quelconques ;

A cet égard, PRE DE LA PERCHE, en sa qualité de propriétaire du terrain manifeste dès à présent son intention de modifier le Lotissement sur les points suivants :

- modification de la destination des immeubles à ériger sur les Lots B4 et B5 afin de pouvoir :

- * obtenir une destination principalement résidentielle pour le ou les immeubles à ériger sur le lot B4 ;

- ** obtenir (i) une destination principalement résidentielle pour le ou les immeubles à ériger sur le lot B5 et/ou (ii) une modification de l'implantation du ou des immeubles à ériger sur le lot B5 ;

- sortir le lot B5 du lotissement pour le cas échéant le rattacher à un autre lotissement ;

- modifier la configuration de la voirie nouvelle à créer en intérieur de Lotissement en fonction des autres modifications obtenues dont question ci-dessus. Il est entendu que ces modifications respectent les conditions précisées sub a. et b.

En conséquence, les Propriétaires ou Copropriétaires de lots (qu'il s'agisse du premier acquéreur ou des acquéreurs successifs) :

- par le seul fait de la signature de l'acte par lequel ils vont acquérir un lot ou une partie de lot dans le Lotissement, ils seront présumés de manière irréfutable avoir marqué accord sur les modifications demandées à propos du Lotissement ;
- par conséquent, ils s'engagent
 - à n'introduire aucune réclamation auprès du Collège échevinal à l'encontre de la modification du permis de lotir demandée ;
 - à n'introduire aucun recours quelconque, judiciaire ou administratif à l'encontre de la décision qui autorise la modification du permis de lotir
- à titre de condition particulière de la vente d'un lot ou d'une partie de lot dans le Lotissement, ils donneront un mandat irrévocable à PRE DE LA PERCHE ou aux personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, à l'effet de signer tous les documents, demandes et autorisations nécessaires en vue d'obtenir la modification du Lotissement et du permis de lotir, et à l'effet de les représenter à tout acte portant modification du présent Acte de division.
- Ils s'engagent, en outre, à contresigner toute demande de modification du permis de lotir ou autorisent dès à présent les personnes suivantes à signer en leur lieu et place :
 - o Catherine Vincent
 - o Nathalie Donckier de Donceel
 - o Isabelle Vyfeyken
 - o Liesbeth Gestels
 - o Karin Genie.

Les propriétaires seront toutefois dûment averti et recevrons copie de cette demande.

Le présent article I.7. du présent Acte de division sera reproduit dans tous les actes portant aliénation ou cession de droits réels immobiliers portant sur tout ou partie d'un lot du Lotissement, ainsi que dans tout acte portant adoption des statuts de la copropriété d'un lot du Lotissement.

I.8. Raccordement du Lotissement au gaz et/ou à l'électricité.

La comparante a négocié avec la société SIBELGA un contrat d'emphytéose concernant le raccordement du Lotissement, au gaz ou à l'électricité.

A cet égard, une cabine haute-tension et des équipements relatifs au raccordement du Lotissement, seront installés dans l'un ou l'autre des Immeubles ou dans le tréfonds de l'un ou l'autre Lot et rester appartenir à l'administration ou aux régies compétentes.

La comparante se réserve donc pour elle-même ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées le droit, pour autant qu'elle soit encore propriétaire d'un droit quelconque sur les biens objets des présentes :

- a) le droit de signer l'acte authentique de convention d'emphytéose avec SIBELGA, et/ou toutes autres conventions (bail emphytéotique, superficie ou autre) avec les autorités compétentes sur ce point, en qualité de mandataire des propriétaires du Lotissement ;
- b) le droit de reconnaître aux locaux, cabines et équipements concernés, le caractère de propriété privée de l'autorité contractante, sans attribution d'aucune quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès auxdits locaux, cabines et équipements, aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité compétente.
- c) Pour autant que de besoin, réserve de droit d'accession est faite sur ce point dans le chef de la comparante ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, quel que soit l'endroit où ces locaux, cabines et équipements pourraient être installés.

TITRE II. CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La division du Lotissement étant réalisée aux termes du titre I du présent acte, la comparante Nous a exposé ce qui suit :

1. Elle se propose de vendre, les terrains constituant le Lotissement, le cas échéant après avoir placé les parcelles de terrain (Lots B1 à B5), ensemble avec les constructions à y ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée au sens des articles 577-3 à 577-11 du code civil.

2. En vue de réaliser l'aménagement du Lotissement conformément aux prescriptions du permis de lotir, la société comparante entend dès à présent se réserver la faculté tant pour elle-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, de grever tout ou partie du Lotissement de diverses servitudes, à savoir :

- une servitude de captation d'électricité pour le placement de la cabine haute tension objet du contrat d'emphytéose conclu avec SIBELGA, qui sera implantée dans l'immeuble à ériger sur le Lot B1 du Lotissement et qui desservira non seulement l'ensemble des immeubles à ériger sur les différents Lots composant le Lotissement, mais également des immeubles voisins ;
- des servitudes de vues réciproques entre les bâtiments érigés sur l'en-

semble du Lotissement ;

- diverses servitudes réciproques entre les différents immeubles d'emprises en sous-sol pour le placement et le maintien de canalisations, conduites et câblages divers, murs de soutien, ancrages des différents immeubles à ériger.

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

Ceci exposé, la comparante Nous requiert d'acter en la forme authentique, qu'elle entend grever les différents lots composant le Lotissement des servitudes ci-après, étant entendu que ces servitudes ne sortiront leurs effets, qu'au jour ou tout ou partie des lots concernés par celles-ci auront été aliénés au profit de tiers, et pour autant que l'aménagement réel des lieux le justifie.

A compter de leur entrée en vigueur ces servitudes seront perpétuelles et gratuites.

A.) Constitution de servitudes de passage.

Les différentes servitudes de passage qui naîtront en exécution du permis de lotir s'exerceront aux conditions suivantes :

1. Il est bien entendu que le droit des personnes d'utiliser ces passages et ces zones est strictement limité aux nécessités de service et pour la durée de celles-ci.

Il sera interdit de stationner un véhicule ou de laisser son moteur tourné au ralenti dans l'une ou l'autre des parties constitutives de l'assiette de cette servitude.

2. Il est également bien entendu que les personnes susceptibles de faire usage de ces servitudes renoncent à tous recours contre le ou les Propriétaires ou Copropriétaires du fonds servant du chef de l'usage de ce passage et de ces zones et qu'elles se conformeront à toutes les indications de police que ces propriétaires jugeront utiles de placer.

3. Pour les besoins des différents immeubles à ériger, PRE DE LA PERCHE, réalisera à ses frais la construction du passage et des zones conformément aux dispositions reprises au permis de lotir et au permis d'urbanisme autorisant la construction des voiries et autres équipements collectifs et conformément aux dispositions du cahier des charges de la construction.

B.) Servitudes de vue et de jour.

Réglementation des servitudes de vues et de jours qui naîtront au fur et à mesure de la construction des immeubles dont question ci-avant.

Il résulte des plans de construction des bâtiments à ériger sur les lots composant le Lotissement, conformément aux permis dont question ci-avant, que vont naître au fur et à mesure de la construction de ces immeubles des servitudes réciproques de vues et de jours, entre les différents immeubles à ériger dans le Lotissement.

PRE DE LA PERCHE déclare pour autant que de besoins, vouloir créer et maintenir des vues et des jours dans les différents immeubles, lesquels sont donc à cet égard à la fois fonds servant et fonds dominant.

Toutefois, l'exercice de ces servitudes est réglé comme suit, à savoir :

1. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie desdites façades arrières, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des locaux privatifs ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des voix des représentants des propriétaires et copropriétaires des différents immeubles qui seront érigés dans le Lotissement, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée des copropriétaires ou propriétaires des différentes entités privatives destinées au logement.

2. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du Lotissement, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble sa tenue de bon soin et entretien.

C.) Servitudes de passage de canalisations.

Il résulte du plan de division du Lotissement que vont naître au fur et à mesure de la construction des différents immeubles sur les onze lots du Lotissement :

1) des servitudes réciproques de passage d'un lot vers l'autre des différentes conduites, canalisations, gaines, câbles et câblage de toute nature généralement quelconque destinés à :

- tous types d'impétrants, tel qu'entre autre mais sans que la présente énonciation ne soit limitative : les réseaux d'égouttage des eaux de pluie et des eaux usées, les réseaux de câblages de gaz, électricité, eau de ville, téléphone, fibres optiques, les réseaux télématiques et informatiques, au sens le plus large du terme),

- tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéo-communications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux d'émission, de transmission, etc, ... utiles ou nécessaires au service d'un ou de plusieurs lots,

2) des servitudes réciproques d'ancrage et d'implantation dans un lot au profit de l'autre lot de tout ce qui est nécessaire ou utile pour assurer la sécurité du Lotissement, et de ses occupants, usagers et visiteurs à tout titre, tels que par exemple les systèmes de contrôle d'accès et de sortie, les bornes incendies, réservoirs d'eau, éclairage, etc...,

La comparante déclare dès lors grever la totalité des lots formant le Lotissement de servitudes perpétuelles et gratuites, réciproques entre chacun des lots, en fonction des besoins des différents fonds :

1) de passage des différentes conduites, canalisations, gaines, câbles et câblage de toute nature généralement quelconque destinés à :

- tous types d'impétrants, tel qu'entre autre mais sans que la présente énonciation ne soit limitative : les réseaux d'égouttage des eaux de pluie et des eaux usées, les réseaux de câblages de gaz, électricité, eau de ville, téléphone, fibres optiques, les réseaux télématiques et informatiques, au sens le plus large du terme),

- tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéo-communications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux d'émission, de transmission, etc, ... utiles ou nécessaires au service d'un ou de plusieurs lots,

2) d'ancrage et d'implantation de tout ce qui est nécessaire ou utile pour assurer la sécurité du Lotissement, et de ses occupants, usagers et visiteurs à tout titre, tels que par exemple les systèmes de contrôle d'accès et de sortie, les bornes incendies, réservoirs d'eau, éclairage, etc...,

Ces servitudes naîtront au fur et à mesure de la construction des immeubles sur les lots du Lotissement.

L'assiette de ces servitudes résultera exclusivement de l'aménagement des lieux et, comme telle, n'est pas représentée au plan de division et ne nécessite pas de description particulière.

Lesdites servitudes ne pourront s'exercer que moyennant le respect des conditions ci-après, par les propriétaires et/ou copropriétaires du fonds dominant,

à savoir :

a. à charge d'entretenir, réparer et remplacer chaque fois que le besoin s'en fera ressentir, lesdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, ainsi que tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant, de telle sorte qu'il ne soit causé aucun préjudice généralement quelconque au fonds servant ;

b. à charge également de supporter les frais qui résulteraient de l'obligation d'entretenir, réparer et remplacer lesdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, ainsi que tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant.

c. à charge de couvrir par une police d'assurance adéquate, la totalité des risques inhérents au passage desdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, et à tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant, de telle sorte qu'en cas de sinistre le propriétaire dudit fonds servant soit totalement indemnisé.

d. Le tracé des impétrants constituant l'assiette des servitudes de passage des réseaux, câblages, conduites et canalisations, de même que les ancrages et implantations devront être réalisés en manière telle qu'ils causent un minimum de nuisances ou perturbations pour les propriétaires des fonds servants, tenant compte de l'activité développées par eux et/ou les occupants des bâtiments érigés sur lesdits lots.

A cette fin, les plans de ces tracés, ancrages et implantations, devront être soumis préalablement pour approbation au propriétaire du ou des fonds servants, qui ne pourront toutefois refuser leur accord que pour de justes motifs, trouvant leur source, exclusivement dans les nuisances que le tracé, l'ancrage et ou l'implantation projeté pourrait engendrer pour leur activité. Il est entendu que les propriétaires de chaque lot feront le nécessaire pour éviter au maximum le passage, l'ancrage ou l'implantation de tout équipement sur l'autre lot.

Ces servitudes de passage des différents impétrants s'accompagnent d'une servitude d'accès et de passage pour piétons en vue d'assurer l'accès au personnel de maintenance à ces différents impétrants pour les nécessités de leur entretien, réparation et renouvellement.

D.) Servitude de captage d'électricité.

Etant donné qu'une Cabine Haute Tension sera implantée dans le Lot B1 du Lotissement dans le cadre du contrat d'emphytéose conclu avec SIBELGA, afin de desservir - non seulement l'ensemble des immeubles à ériger sur les différents Lots composant le Lotissement, mais également des immeubles voisins, la comparante se réserve la faculté de grever le Lot B1 dans lequel elle serait implantée (fonds servant) :

1.- d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite au profit des autres lots, afin de permettre à toute personne ayant un intérêt généralement quelconque, d'accéder à ses risques et périls, et sans recours contre les Propriétaire ou Copropriétaires de l'immeuble à ériger sur le Lot B1 dans lequel ladite cabine sera implantée, à la Cabine Haute Tension avec tous matériel et objets généralement quelconques, nécessaires ou utiles à l'entretien, la réparation et le renouvellement de la cabine et des installations s'y trouvant.

2.- d'une servitude perpétuelle et gratuite de passage des canalisations et conduites d'électricité, partant de la Cabine Haute Tension, et/ou y aboutissant ;

E.) Servitude de « Tour d'échelle ».

La comparante déclare grever chacun des onze lots, réciproquement l'un au profit de l'autre, d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite, afin

de permettre aux Propriétaires ou représentant des Copropriétaires de chaque lot à implanter dans le Lotissement, d'accéder au lot voisin, afin de pouvoir procéder aux travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ensemble des éléments de façades et autres éléments constitutifs des dits immeubles, depuis le lot voisin, s'il n'est pas possible d'accéder à ces éléments autrement, les différents lots se trouvant dès lors grevés réciproquement d'une servitude de « tour d'échelle » au sens de l'article 31 du Code rural, pour les seuls besoins de l'entretien, de la réparation et du renouvellement de ces éléments.

Cette servitude s'exercera aux mêmes conditions que celles prévues pour les servitudes de passage dont question ci-dessus.

Les servitudes présentement conférées s'exerceront en tous temps.

Tous les travaux d'aménagement de ces servitudes seront effectués conformément aux plans et aux dispositions du cahier des charges de la construction.

L'ensemble des principes et des règles arrêtées ci-dessus s'imposent à tous les Propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs de tout ou partie d'un lot et/ou d'un bâtiment érigé ou à ériger sur l'un des lots constituant le Lotissement et, en conséquence, elles sont immuables à défaut d'accord unanime de ceux-ci et opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

La comparante ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées fera tout le possible, lors de la conception et la construction des futurs immeubles, pour limiter ces servitudes au minimum nécessaire pour une exploitation normale du site.

Les obligations en découlant sont constitutives de charges et en conséquence elles grèvent chacun des lots et/ou des bâtiments érigés ou à ériger sur l'un des lots constituant le Lotissement en quelque main qu'ils passent et sont opposables à tous, par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, et tout acte constitutif de droit réel, ayant pour objet tout ou partie de chacun des lots et/ou des bâtiments érigés ou à ériger sur l'un des lots constituant le Lotissement y compris les éléments privatifs des immeubles qui sont ou seront érigés sur lesdites propriétés, contiendront la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent acte et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. En outre chaque propriétaire veillera et fera en sorte d'imposer les obligations qui en découlent à tous ses locataires et/ou occupants futurs de tout ou partie de sa propriété.

Le ou les propriétaires successifs de chaque lot implanté dans le Lotissement seront chacun pour ce qui le concerne purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées envers chacun des propriétaires des autres lots implantés dans ce site et réciproquement.

Chaque propriétaire de lot dans le Lotissement pourra faire examiner en tout temps par ses délégués si le ou les propriétaires des autres lots concernés par ces contraintes ou leurs ayants cause et ayants droit se conforment exactement aux dites obligations.

En cas d'inexécution par ceux-ci ou leurs ayants cause et ayants droit des obligations souscrites dans le présent acte, chaque Propriétaire ou Copro-

priétaire de lot dans le Lotissement pourra, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, prendre toutes mesures pour y pourvoir d'office.

DISPOSITIONS FINALES.
--

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

La société anonyme PRE DE LA PERCHE déclare qu'à ce jour dès lors que le chantier d'aménagement du Lotissement a été mis en oeuvre, celui tombe dans le champ d'application de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles (à savoir, en particulier, la réglementation relative aux "coordinateur de sécurité"), de sorte qu'il a été fait appel à un coordinateur de sécurité, à savoir : la société Management & Sécurité, à 1050 Bruxelles, Rue de la Grosse Tour 18, immatriculée au registre des personnes morales, sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)892581924 / RPM Bruxelles lequel est chargé d'établir un dossier d'intervention ultérieure, qui sera remis lors de l'achèvement complet du Lotissement.

URBANISME

1. Déclaration de la comparante.

La comparante déclare n'avoir pas connaissance d'un Arrêté portant expropriation du Lotissement, ni d'une quelconque mesure prise en vertu de la législation sur les Monuments et Sites ou la Protection du Patrimoine.

2. La comparante déclare que le Lotissement est situé en zone de forte mixité. Aucune contestation ne lui a été notifiée à cet égard.

3. La comparante déclare que le Lotissement fait l'objet des permis d'urbanisme et de lotir mentionnés dans l'exposé préalable ci-avant, mais que pour le surplus, 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, §1^{er} du COBAT, qui ne serait pas couvert par ledit permis.

GESTION DES SOLS POLLUÉS

Eu égard à l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués de la Région de Bruxelles-capitale, qui impose notamment la réalisation d'une étude de sol analysant sa pollution avant toute aliénation de droits réels sur un bien repris à l'inventaire des sols pollués ou sur lequel une activité reprise dans la liste des activités à risques, telles que ces activités figurent dans la liste des activités à risques établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale en date du neuf décembre deux mille quatre, la comparante déclare ce qui suit :

* les parcelles de terrain objet du Lotissement actuellement cadastrées sous les numéros 176/s/2 et 176/r/2 sont toutes deux reprises au projet d'inventaire des sols pollués, pour les motifs suivants, à savoir que des activités à risques s'y sont exercées : revêtement de surface, dépôts de liquides inflammables, synthèse de matières plastiques.

En conséquence de quoi, la comparante a respecté toutes les démarches imposées par l'IBGE, et a notamment chargé un expert agréé auprès de l'IBGE (le bureau d'études ABO) de procéder à la réalisation d'une étude de reconnaissance de l'état du sol, à une étude de risques (références 04/05446 du vingt-huit avril deux mille cinq et son complément – référence 04/5446/JA du vingt-sept juin deux mille cinq, approuvés par l'IBGE en date du vingt et un

septembre deux mille cinq) et enfin à la rédaction d'un projet d'assainissement (référence 07175 du vingt-deux décembre deux mille six).

L'étude de reconnaissance de l'état du sol a été approuvée par l'IBGE sous les références (dossier 2005/0341/01) et dans un courrier daté du dix-sept septembre deux mille huit adressé au notaire soussigné, l'IBGE a indiqué que pour la parcelle numéro 176/s/2, aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être effectuée préalablement à la vente.

Ensuite, aux termes d'un courrier daté du dix octobre deux mille huit, dont une copie demeurera ci-annexé, l'IBGE a fait savoir toujours pour la parcelle numéro 176/s/2 que :

- elle avait reçu en date du vingt-quatre septembre deux mille huit le rapport de suivi des travaux de terrassement établi par le bureau d'études ABO (références 08811/JA, en date du dix-neuf septembre deux mille huit ;
- elle émet un avis favorable pour ce rapport qui indique que les travaux ont été réalisés conformément au projet d'assainissement établi par le bureau d'études ABO (référence 07175 du vingt-deux décembre deux mille six) et aux conditions de l'IBGE émises dans son courrier d'approbation du deux février deux mille sept.
- Il avait été satisfait aux obligations incombant au propriétaire du terrain du fait de l'ordonnance ;
- Le dossier numéro 2006/1318/01 est clôturé au sein du service compétent de l'IBGE ;

La comparante fait observer qu'en ce qui concerne la parcelle numéro 176/r/2, celle-ci constitue une partie de l'assiette de la voirie desservant le lotissement, destinée à être rétrocédée à la Commune, mais qu'elle ne constitue l'assiette d'aucun lot composant le Lotissement.

FRAIS.

L'ensemble des droits, d'enregistrements, honoraires et frais à résulter du présent acte, sont à la charge de la comparante.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est pour autant que de besoin, formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la comparante déclare faire élection de domicile en son siège social sus indiqué.

ANNEXES

Les Annexes au présent acte en font partie intégrante.

DROIT APPLICABLE

Le présent acte est régi par le droit belge.

ELECTION DE FOR

Tout litige relatif à la conclusion, la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent acte sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles. La procédure aura lieu en français.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Nous Notaire, certifions l'exactitude des dénomination et forme juridique de la comparante au vu des pièces requises par la loi, déclarant en outre

parfaitement connaître tant les statuts de ladite société que l'identité de ses représentants statutaires.

DÉCLARATION DE LA COMPARANTE

La comparante déclare :

- qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour ;
- et d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement concernant la constitution des différentes servitudes créées à charge et/ou au profit de chacun des lots composant le Lotissement, résulte exclusivement de l'aménagement des lieux et sont dès lors estimées ensemble à une valeur pro fisco de un euro (€ 1,00-), ceci d'autant qu'elles sont constituées par la société comparante, par destination du père de famille conformément aux articles 692 et suivants du Code civil.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (€ 50,00). Le notaire soussigné atteste que PRE DE LA PERCHE s'est acquitté dudit droit.

DONT ACTE

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, la comparante, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré 14 rôles sans renvois au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le 14/11/2008 vol. 5141 fol. 82 case 04. Reçu : 25,00 €. L'Inspecteur Principal (signé) illisible.

SUIVENT LES ANNEXES