

Rép. N° 1128

ACTE DE BASE RUE D'OSSEGHEM 167- INBEST

L'an deux mille treize.

Le *seize* ~~seize~~ *septembre*.

Par devant Nous, Maître Jean-Philippe LAGAE, notaire de
résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

ci-après dénommée "les comparants".

EXPOSE.

Les comparants déclarent être propriétaires du bien immeuble
ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, quatrième division.

Un immeuble à appartements sur et avec terrain sis rue
d'Osseghem 167, cadastré selon titre section C numéro 265/R
pour une superficie selon cadastre de un are quatre-vingt-
sept centiares et actuellement cadastré rue Osseghem section
C numéro 265/R pour un are quatre-vingt-sept centiares.

Revenu cadastral : 4714 euros.

ORIGINE DE PROPRIETE.



STATUT IMMOBILIER.

Les comparants Nous ont requis d'acter leur volonté de soumettre le terrain et les constructions ci-avant décrites aux prescrits de l'article 577-2 du code civil prévoyant le statut juridique de la copropriété.

Il en résulte que l'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entre-

prises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Sauf limitations ci-après décrites, le propriétaire exercera son droit de propriété sur la partie privative.

Il exercera sur les éléments communs les droits d'un copropriétaire comme cela est prévu à l'article 577-2 et suivant du code civil sauf les réserves exprimées ci-après.

Les comparants prénommés déclarent expressément vouloir faire usage de la possibilité qui leur est offerte par l'article 577-3 du code civil de ne pas soumettre le bien immeuble prédécrit aux règles de l'article 577-2 § 9 et suivants du code civil introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété d'appartements et ce, vu que la nature du bien immeuble prédécrit le justifie.

Il s'en suit que le bien prédécrit sera soumis aux règles de la copropriété forcée en général, prévues par l'article 577-2 §1 à 8 en ce compris du code civil.

DESCRIPTION DU BIEN :

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Les 5 caves numérotées de un à cinq comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux millièmes indivis des parties communes et du terrain.

La cave numérotée six comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

six millièmes indivis des parties communes et du terrain.

Le garage un comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze millièmes indivis des parties communes et du terrain.

Le garage deux comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze millièmes indivis des parties communes et du terrain.

Le garage trois comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

douze millièmes indivis des parties communes et du terrain.

Le garage quatre comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :



le garage proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze millièmes indivis des parties communes et du terrain.

Le garage cinq comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze millièmes indivis des parties communes et du terrain.

AU PREMIER ETAGE :

L'appartement numéro un côté rue Osseghem comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une chambre, une cuisine avec terrasse, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quarante-huit/millièmes indivis des parties communes et du terrain.

L'appartement numéro deux côté rue de l'Elégie comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une chambre, une cuisine avec terrasse, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinquante-six/millièmes indivis des parties communes et du terrain.

AU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement numéro trois côté rue Osseghem comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une chambre, une cuisine avec terrasse, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quarante-huit/millièmes indivis des parties communes et du terrain.

L'appartement numéro quatre côté rue de l'Elégie comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une chambre, une cuisine avec terrasse, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinquante-six/millièmes indivis des parties communes et du terrain.

AU TROISIEME ETAGE :

L'appartement numéro cinq côté rue Osseghem comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une chambre, une cuisine avec terrasse, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quarante-huit/millièmes indivis des parties communes et du terrain.

L'appartement numéro six côté rue de l'Elégie comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une chambre, une cuisine avec terrasse, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinquante-six/millièmes indivis des parties communes et du terrain.

Ces millièmes sont déterminés tant en fonction de la surface nette au sol, l'affectation, la situation des biens privés.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne nécessairement de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indivisible.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privés dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

Toute hypothèque ou autre droit réel consenti sur un élément privatif greve de plein droit la quotité dans les parties communes qui y est rattachée.

SERVITUDES-CONDITIONS SPECIALES.

Tous les copropriétaires et les titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations qui découlent des titres de propriété des comparants ou des propriétaires antérieurs pour autant que ceux-ci soient encore d'application.

Sont également opposables, les servitudes qui résulteraient de la division de l'immeuble.

Les futurs acquéreurs d'un lot privatif seront subrogés en particulier dans tous les droits et obligations qui pourront découler de servitudes actives ou passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, dont le bien acquis pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, et sans recours contre les comparants et sans que cette énonciation puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il ne justifierait en avoir par titre régulier et non prescrit.

DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Vente d'un bien privatif.

En cas de vente ou d'aliénation sous quelque forme que ce soit d'un lot privatif, le propriétaire-vendeur restera tenu de payer sa quote-part dans les frais communs jusqu'au moment où ladite vente sera portée à la connaissance du président de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Cette information se fera au moyen d'une lettre recommandée qui reprendra les renseignements suivants :

- nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte et la date de l'acte;

- l'identité complète des nouveaux propriétaires;



- la date à partir de laquelle les frais relatifs aux charges communes sont pris en charge par les nouveaux propriétaires.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

A. Généralités.

Article 1.

Le règlement de copropriété a pour but de déterminer les droits des propriétés privatives et des copropriétés de même que la gestion de l'immeuble et la contribution des copropriétaires en application des dispositions de l'article 577bis § 1.

Ce règlement comprend :

- a) le statut de l'immeuble;
- b) le règlement d'ordre intérieur.

B. LE STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 2 - Division.

Le bien immeuble comprend :

a) des parties privatives sur lesquelles chaque propriétaire exerce un droit de propriété exclusif, celles-ci se présentent sous la forme d'appartements et autres locaux privatifs à l'exception des parties communes :

- le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (face intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif.

b) des parties communes qui appartiennent indivisément aux copropriétaires chacun pour une quotité déterminée par l'acte de base. Ces parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble dont l'usage appartient à tous les copropriétaires et entre autre :

- le terrain, les halls d'entrée, l'escalier et sa cage, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité et d'évacuation des eaux aux services des différents appartements, toutes les conduites menant et sortant des appartements à l'exceptions de celles qui sont rattachées exclusivement au service d'un appartement et qui trouvent à l'intérieur d'un appartement.

- la carcasse de l'immeuble, sa façade, les portes et tout ce qui en général n'est pas destiné à l'usage exclusif d'un seul des copropriétaires.

- la cour du rez-de-chaussée.

Article 3 - Réparation.

L'entretien, les réparations et les modifications aux parties communes seront décidées de commun accord par tous les copropriétaires à l'exception de ce qui suit :

- les réparations de nature urgente pourront être exécutées immédiatement à la demande d'un seul des copropriétaires. Ceci concerne entre autre les dégâts des eaux dus aux dégradations du toit ou à la tempête, dégâts qui mettent en danger l'usage normal des biens privatifs.

Article 4 - Répartition des charges.

Tous les frais et dépenses relatifs à l'immeuble et aux services communs constituent des charges communes à l'exception de celles qui ont trait à des parties privatives.

Les charges communes seront réparties selon les quotités afférentes aux parties communes de chaque lot privatif.

Article 5 - Assurance.

L'assurance des parties communes et privatives fera l'objet d'un contrat unique à l'exception du mobilier garnissant les parties privatives.

Article 6 - Assemblée Générale.

Chaque copropriétaire détient autant de voix qu'il ne possède de millièmes dans l'immeuble.

Chaque année dans le courant du mois de **septembre** aura lieu l'assemblée générale des copropriétaires.

Les décisions prises par l'assemblée seront consignées dans le livre des assemblées générales lequel sera signé par toutes les parties présentes.

Toutes les décisions seront prises à la majorité simple des votes représentant au moins les propriétaires de deux appartements.

Article 7. Président de l'assemblée générale.

Le copropriétaire le plus âgé présidera en principe l'assemblée des copropriétaires et conservera le livre des procès-verbaux des assemblées générales. Il décide de la date des convocations au mois d'avril.

Il est autorisé à convoquer une assemblée générale extraordinaire chaque fois que les circonstances l'exigent.

C. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 8 : habitation.

Chaque copropriétaire habitera l'immeuble comme un bon père de famille. Il fera en sorte que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas perturbée après vingt-deux heures. Pendant la journée, il veillera à assurer une habitabilité et une jouissance paisibles de l'immeuble et évitera tout bruit et dérangement anormaux.

Les copropriétaires pourront avoir des petits animaux domestiques pour autant que ceux-ci ne causent aucune gêne à des tierces personnes.

Article 9: Commerce.

L'exercice d'une activité commerciale quelconque est interdit dans l'immeuble.

Par contre l'exercice d'une profession libérale ou l'installation de bureaux est autorisée pour autant que cela soit conforme aux règles en matière d'urbanisme.

Article 10. sécurité.

Il est strictement interdit d'introduire dans l'immeuble des bonbonnes de gaz ou d'autres récipients de matières explosives ou inflammables.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application des articles 85 et 174 de l'Ordonnance le notaire soussigné a demandé le cinq avril deux mille treize à la commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse datée du quatre juin deux mille treize, reçue le cinq juin deux mille treize, la commune a répondu ce qui suit :

Pour le territoire où se situe le bien:

a) En ce qui concerne la destination;

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)..:

Zone d'habitation

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis;

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006

Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption;

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris. (il s'agit de la situation urbanistique actuelle, nous vous conseillons de consulter régulièrement le Moniteur Belge pour connaître les éventuelles modifications).

Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) - Gulledele 98 -1200 Bruxelles.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu de posséder les autorisations nécessaires pour la poursuite des activités notamment par rapport à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, modifié le 3 juin 2004 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

Autres renseignements :

- Le bien a fait l'objet du permis d'environnement 24.655 délivré le 30/3/1990 : De Groote A. : dépôt de 5000L de mazout classe 2 - durée 15 années remarque : chauffé au gaz depuis 1991.

Le bien a fait l'objet du permis d'environnement 22.673 délivré le 11/10/1974 : De Groote H. : dépôt de 5000L de mazout classe 2 - durée 15 années.

- Le bien a fait l'objet du permis d'environnement 20.061 délivré le 10/10/1958 : De Groote H. : dépôt de 5000L de mazout classe 2- durée 15 années.

Par courrier daté du 11 juillet 2013, reçu le 18 juillet 2013, la commune de Molenbeek-Saint-Jean a fait savoir ce qui suit :

D'après le PU-27.173 délivré en date du 28 août 1957, nous vous confirmons que le bien est composé d'un rez-de-chaussée destiné aux caves et garages et de 6 logements, c'est-à-dire deux logement par étage(1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage). Enfin, le présent document est délivré uniquement pour la confirmation du nombre de logements, elle ne constitue pas une division du bien qui doit obligatoirement être introduite par un notaire et accompagnée des plans des différents lots. Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient en plus être constatées sur place.

Par courrier daté du 30 septembre 2013 reçu le 14 octobre 2013, la commune a fait savoir ce qui suit :

En réponse à votre demande de division de bien datant du 10 septembre 2013 concernant la propriété reprise sous rubrique, veuillez trouver ci-dessous nos observations, conformément à l'article 104 du code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004. Sur base des plans joints à votre demande de division d'un immeuble de rapport en 18 lots :

- lot 1 : rez-de-chaussée : cave 1 ;
- lot 2 : rez-de-chaussée : cave 2 ;
- lot 3 : rez-de-chaussée : cave 3 ;
- lot 4 : rez-de-chaussée : cave 4 ;
- lot 5 : rez-de-chaussée : cave 5 ;
- lot 6 : rez-de-chaussée : cave 6 ;
- lot 7 : rez-de-chaussée : garage 1 ;
- lot 8 : rez-de-chaussée : garage 2 ;
- lot 9 : rez-de-chaussée : garage 3 ;
- lot 10 : rez-de-chaussée : garage 4 ;
- lot 11 : rez-de-chaussée : garage 5 ;
- lot 12 : rez-de-chaussée : cour ;
- lot 13 : 1^{er} étage 1 appartement côté gauche ;
- lot 14 : le étage : 1 appartement côté droite ;
- lot 15 : 2^{ème} étage 1 appartement côté gauche ;

lot 16 : 2ème étage : 1 appartement côté droite ;
lot 17 : 3ème étage ; 1 appartement côté gauche ;
lot 18 : 3ème étage ; 1 appartement côté droite
le service communal de l'urbanisme n'a pas d'observation à
formuler, cette division étant conforme au PU 27.173
délivré en date du 22 juin 1957.

Enfin, le présent document est délivré uniquement pour la
demande de division de bien et ne 'régularise' pas des
infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être
constatées ultérieurement.

ORDONNANCE DU 5 MARS 2009 RELATIVE A LA GESTION DES SOLS
POLLUES.

En date du dix-sept juin deux mille treize, l'IBGE confirmé
dans son courrier que « la parcelle n'est actuellement pas
inscrite à l'inventaire de l'état du sol. Les informations
détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet
d'une procédure de validation ».

Les comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas
d'information supplémentaire susceptible de modifier le
contenu de cette attestation du sol et précisent notamment,
après avoir pris connaissance de la liste des activités à
risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance
aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le
terrain objet du présent acte.

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge
des comparants.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément
dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que
ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de
domicile, par les parties en leur demeure respective susin-
diquée.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles
requisées par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et
date de naissance des parties.

DECLARATION EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

1) Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a
donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article
73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

2) Les comparants déclarent :

- avoir répondu **affirmativement** à la demande du notaire
instrumentant tendant à savoir préalablement à l'éta-
blissement du présent acte, s'ils étaient assujettis à la
taxe sur la valeur ajoutée.

- ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la

date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

LOI DE VENTOSE.

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné connaissance de l'article 9 § 1^{er} alinéa deux de la loi organique du notariat, qui dispose :

Article. 9.

Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.

Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

DROITS D'ECRITURE. (Code des droits et taxes divers).

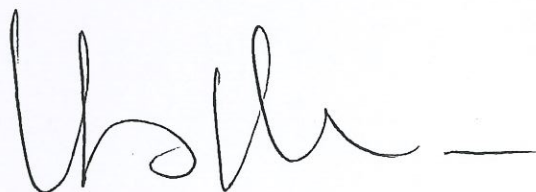
Le droit s'élève à cinquante euros.

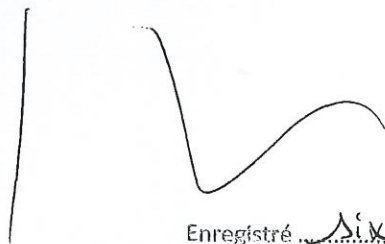
DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude du notaire Jean-Philippe LAGAE.

Date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.





F 6983/13

Enregistré six rôle(s) dans renvoi(s)
au 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'ANDERLECHT
le 24 décembre 2013
Volume 74 folio 92 case 17
Reçu : cinquante euros (50 €)