

Notaire Herman WYERS
srl - n° entreprise 0547.860.849
Avenue de Jette 45 - 1081 Bruxelles (Koekelberg)

ACTE DE BASE.

Dossier Nr. : 222 0311/DH

Rép. Nr. : 2022/1344

Annexes : 1.

premier feuillet

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX.

LE VINGT OCTOBRE.

Devant Nous, Maître Herman WYERS, notaire de résidence à Koekelberg, exerçant sa fonction dans la société "Wyers Herman BV", ayant son siège à 1081 Koekelberg, Avenue de Jette 45.

ONT COMPARU :

A.

(
Ci-après dénommés ensemble invariablement « le(s) comparant(s) » et/ou « le propriétaire ».

Ci-après dénommée invariablement « partie intervenante », qui décharge le propriétaire prénommé de toutes ses responsabilités liées au contenu du présent acte.

Qui nous, notaire, ont requis de dresser l'acte de base du bien immeuble ci-après décrit comme suit.

I. EXPOSÉ PRÉALABLE.

Les comparants sont propriétaires du bien immeuble ci-après décrit, à savoir:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - troisième division

Une maison de rapport avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue des Quatre-Vents 103, cadastrée ou l'ayant été, section B, suivant titre numéro 786/A/3 et suivant extrait de matrice cadastrale récent numéro 786/A/3 P0000, pour une superficie d'après titre et cadastre de septante-cinq centiares (75 ca).

Revenu cadastral (non-indexé) : huit cent quatre-vingt-neuf euros (€ 889,00).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

II. ACTE DE BASE.

En vue de l'aliénation totale ou partielle du bien immeuble prédécrit, les comparants ont décidé de le placer sous le régime de la copropriété et de le pourvoir d'un statut immobilier conformément aux stipulations s'y rapportant au Code Civil.

Cet acte de base établit ainsi la division juridique de l'immeuble.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, l'immeuble sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions, des appareillages communs et du terrain.

1° PLAN.

A cet acte demeura annexé un plan de construction du bâtiment/procès-verbal de division, dressé par Monsieur Leonardo Faruggia, géomètre-expert immobilier, agissant pour la société à responsabilité limitée « Ingénieur & Expert Immobilier », ayant son siège à 1070 Anderlecht, Rue du Transvaal 67, le vingt-neuf novembre deux mille vingt-et-un.

Ce plan comprend le plan de situation actuelle des différents étages, mentionnant les mesurages intramuros.

Ce plan est inscrit dans la base de données de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous le numéro **21523/10225.**

Les comparants réclament dès lors l'application de l'article 26, 3^{ième}, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1, 4^{ième} de la Loi Hypothécaire.

2° PARTIES OU ÉLÉMENTS PRIVATIFS.

Les appartements suivants, ci-après plus amplement décrits, sont des parties ou éléments privatifs.

1) L'appartement dénommé « triplex 1 » sis au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - au sous-sol : cuisine, local chaudière et cave.
 - au rez-de-chaussée : salon, salle à manger, bureau, hall et salle de bains.
 - au premier étage : deux chambres, salle de douches avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :
Six cent dix-huit / millièmes (618/1.000-èmes) des parties communes, dont le terrain.

Numéro d'identification de la parcelle : section B, numéro **786/K/7 P0001.**

Revenu cadastral (non-indexé): pas encore déterminé définitivement.

2) L'appartement dénommé « duplex 2 » sis au deuxième étage et au troisième étage/sous combles, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - au deuxième étage : salon, salle à manger, cuisine, salle de douches.
 - au troisième étage/sous combles : hall d'entrée, deux chambres, salle de bains, W.C., ainsi qu'un

escalier vers le grenier aménageable, grenier.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent quatre-vingt-deux / millièmes
(382/1.000-èmes) des parties communes, dont le terrain.

Numéro d'identification de la parcelle: section B,
numéro 786/K/7 P0002.

Revenu cadastral (non-indexé): pas encore déterminé
définitivement.

3° PARTIES OU ÉLÉMENTS COMMUNS.

Les parties, ci-après plus amplement décrites, sont
des parties ou éléments communs:

- au sous-sol, au rez-de-chaussée, au premier
étage, au deuxième étage et au troisième étage: le hall
(d'entrée) et l'escalier;

- le terrain bâti; les fondations et les gros murs
latéraux et intérieurs; le béton armé du bâtiment et le
gros-œuvre;

- les revêtements et la décoration extérieure des
façades (mais non les garde-corps et les fenêtres, qui sont
privatifs);

- les cheminées, conduits et gaines de ventila-
tions;

- les voûtes;

- les canalisations d'égouttage et accessoires di-
vers, les raccordements, canalisations et conduites de
toute nature (eau, gaz, électricité, télédistribution, té-
léphone, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces
conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des
parties privatives et servant à leur usage exclusif et les
adductions en aval des compteurs individuels);

- les zingeries et descentes d'eaux pluviales;

- en général toutes les parties de l'immeuble af-
fectées à l'usage des diverses entités privatives.

4° RÉPARTITION DES PARTIES.

Chaque partie ou élément privatif a une quote-part
dans les parties communes.

Le total comprend mille (1.000) parts.

Ces parties communes sont attribuées comme suit:

- à l'appartement dénommé « triplex 1 » sis au
sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage: six cent
dix-huit/millièmes: 618/1.000èmes

- à l'appartement dénommé « duplex 2 » sis au au
deuxième étage et au troisième étage/sous combles: trois
cent quatre-vingt-deux/millièmes: 382/1.000èmes

=====

TOTAL: mille/millièmes. 1.000/1.000èmes

III. LOI DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT

NONANTE-QUATRE.

La division d'un immeuble bâti en lots comprenant
des parties privatives auxquelles sont rattachées des quo-

tités dans les parties communes du bâtiment nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation.

La nature du bien dont question au présent acte, limité à **deux lots privatifs**, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet ensemble immobilier par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi. Au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots, et comme un alourdissement inconsideré de la gestion des parties communes.

Dès lors, les comparants requièrent le notaire soussigné de lui donner acte de leur volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 3.84 jusqu'au 3.100 du Code Civil.

IV. SERVITUDES

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété précité ne révèle l'existence d'aucune servitude et/ou condition spéciale. Les comparants déclarent en outre n'avoir concédé eux-mêmes aucune servitude.

V. SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, par lettre recommandée datée du huit avril deux mille vingt-deux, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

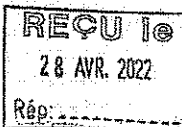
La réponse de la commune de Molenbeek-Saint-Jean en date du douze avril deux mille vingt-deux, réceptionnée par le notaire instrumentant en date du vingt-huit avril deux mille vingt-deux, est reprise littéralement ci-dessous:



Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20
Bruxelles 1080 Brussel

URBANISME
Votre correspondant : M. Tastenoë
T. 02/412.37.34
F. 02/412.36.83
ru.urb@molenbeek1080.be
www.molenbeek1080.be

Notaire Herman Wyers
Avenue de Jette 45
1081 KOEKELBERG



Molenbeek-Saint-Jean, le 12 avril 2022

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Vos références
Nos références : RU.9837.2022
Annexe(s) : /

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 11/04/2022, payée le 08/04/2022 et déclarée complète en date du ... concernant le bien sis Rue des Quatre-Vents 103 cadastré 21523B0786/00A003, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;
- Dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;
- Dans le périmètre du Permis de Lotir (PL) ;
- Au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) : Zone de Rénovation Urbaine
- Zone d'enseigne RESTREINTE au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : www.easba-irisnet.be/PRAS/ListeMaille ;
- Les prescriptions du PAD précité ;
- Les prescriptions du PRAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant..., approuvé par..., le... ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant... ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : RCUZ place communale approuvé le 23 février 2017 ; Voir prescriptions : www.molenbeek-irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcuz/rcuz-place-communale ;
- Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional..., arrêté par le Gouvernement le...

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.
Le périmètre des PRAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du...

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du ;
- Le bien est classé par ;
- Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;
- (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;
- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).
Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6*) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7*) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal / le conseil communal / l'arrêté du Gouvernement du..., portant la rue / l'avenue / la chaussée / la place / le square / le chemin, ... à une largeur de... mètres et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du... ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...

8*) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant ;
- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ;
- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; EDRLR
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ; ZRU
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivaqua.be ;

- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Urbanisme

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-18924	Délivré	16/03/1934	la construction de terrasses suspendues avec wc.

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Environnement

N° dossier	Décision	Date décision	Objet

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-18924, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Maison de rapport	Sous-sol	Cave		surface non-habitable
	Rez-de-chaussée	Logement	1	
	R+1	Logement	1	
	R+2	Logement	1	
	Combles et espace sous faitage	Grenier		surface non-habitable

Pour un total de 3 logements dans l'immeuble

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-18924

3°) Observations complémentaires :

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de relever les infractions suivantes :

Augmentation du nombre de logements :

- De 3 à 4, ceci constitue une infraction.

Travaux de transformation d'une construction existante :

- Fermeture des terrasses arrière, ceci constitue une infraction.
- Changement d'affectation des caves en logement, ceci constitue une infraction.
- Modification de la toiture (construction chien-assis) entre 1996 et 2004 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, ceci constitue une infraction.
- Modification de la façade avant ; les menuiseries, châssis et portes ont été modifiés et ne présentent plus les divisions et les matériaux d'origine (bois), ceci constitue une infraction.
- Couverture totale de la cour, ceci constitue une infraction.
- Construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, ceci constitue une infraction.
- Construction d'une annexe arrière au premier étage, ceci constitue une infraction.

L'augmentation du nombre de logements, ainsi que la modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme sont des infractions à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite(nt) dès lors l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

Ladite demande devra être introduite, auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur Internet : <https://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/>. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/643 61 00 ou par email : secretaire@ordredesarchitectes.be ;

Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

• Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposté supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction :

Référence communale	N° de notice du parquet	Dressé le	Objet

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction. (procès-verbal)

- La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le...;
 - La procédure est en cours d'instruction;
 - Un jugement a été rendu le... par... ordonnant...;
 - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le...;
- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...;
 - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...;
 - La procédure est en cours d'instruction;
 - Une décision est intervenue le... portant sur...;
 - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;
 - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant...;
 - Un recours est pendant au Conseil d'Etat;

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

~~Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez-vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule Inspection et Sanctions administratives (ISA). - Tél : 02/204.24.25 - Email : isa-ias@urban.brussels ;~~

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente Immobilière et Infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.

Pour le Collège en date du 12 avril 2022,

Par ordonnance,
la Secrétaire faisant fonction,


Marijke AELBRECHT



Pour la Bourgmestre,
l'Echevin de l'Urbanisme délégué,


Amet G. ANAJ

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné une copie de cette lettre et en avoir pris connaissance et dispense le notaire soussigné de lui fournir de plus amples explications à ce sujet.

1. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé « en zone mixte » et en « zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ».

2. Nous, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Les parties déclarent qu'à leur connaissance, le bien prédécrit:

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître non plus que le bien:

- est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- est inscrit sur la liste de sauvegarde ou qu'il fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde;
- est classé ou fait l'objet d'une procédure de classement.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Les sites d'activités inexploités

Les parties déclarent qu'à leur connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas donné une indication selon laquelle le bien serait repris dans ledit inventaire.

Remembrement

Les parties déclarent que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

Expropriation

Les comparants déclarent formellement qu'à leur connaissance, le bien prédécrit ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne leur a été signifiée.

Réquisition d'immeubles désaffectés

Les parties déclarent qu'aucune signification ne leur a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du 20 avril 1993, concernant le droit de réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet les parties déclarent que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

Dispositions concernant le sol

Les parties reconnaissent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol, délivrée par Bruxelles Environnement en date du onze mars deux mille vingt-deux et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien prédécrit.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit:

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol."

En application de l'Ordonnance, les parties déclarent:

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité à risque figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale;

- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de ladite Ordonnance n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

Inondations - zones à risques

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte sont à charge de chaque copropriétaire selon les quotités prédécrites.

DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cent euros (100,00 €), payé par Maître Herman Wyers, notaire de résidence à Koekelberg.

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITE DES PARTIES

Chaque partie déclare:

- être capable;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises);
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation

de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure respectif.

ETAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

REFERENCE A DES ACTES ANTERIEURS

Les parties reconnaissent avoir reçu, avec le projet du présent acte, une copie de l'acte reçu par Maître Pierre Van den Eynde, auparavant notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, détenteur de la minute, et Maître Charles Donnay de Vos te Steene, auparavant notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode, le trente décembre mille neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le huit janvier mille neuf cent nonante-trois, volume 8.512 numéro 11, lequel contient des engagements pour une ou plusieurs parties.

Les parties conviennent que les deux actes forment un tout et sont exécutoires ensemble.

INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

PORTEE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

EXPEDITION DE L'ACTE

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par notaire.be).

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaire. (Suivent les signatures)

Huissier à clerc de Rome du 20/11/2022 en
présence de Herman WYERS à Koekelberg



INGENIEUR
EXPERT

Herman WYERS, notaire
Avenue de Jette 45
1081 - KOEKELBERG
Tél. : 02/425.58.87
wyers@notwiers.be
SRL - T.V.A. : BE 0347.860.849

Le lundi 29 novembre 2021

PROCES VERBAL DE DIVISION

Je soussigné :

Leonardo FARRUGGIA, Ingénieur & Expert Immobilier domicilié à la rue du Transvaal
n°67 à 1070 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

Avec mission de procéder à l'établissement des millièmes concernant la division en 2
propriétés d'un bien sis à :

BRUXELLES (1080 Molenbeek-Saint-Jean), rue des Quatres-Vents n°103

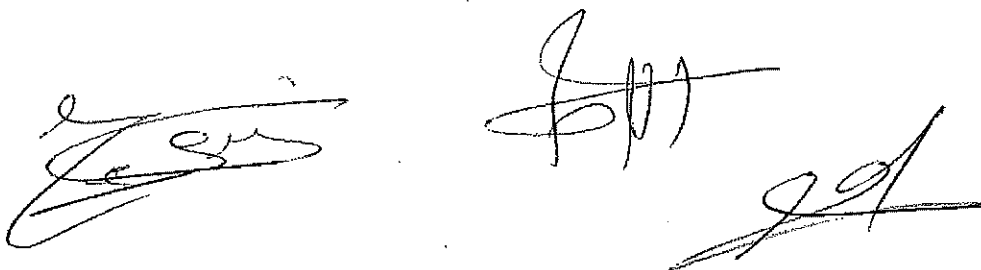
- **Lot 0** : Triplex 1 Partie Inférieure : (sous-sol) : cuisine, local chaudière et cave.
- **Lot 1** : Triplex 1 Partie Médiane : (rez-de-chaussée) : salon, salle à manger, bureau, hall et salle de douches.
- **Lot 2** : Triplex 1 Partie Supérieure : (1^{er} étage) : 2 chambres, salle de douches.
Extérieur : terrasse.
- **Lot 3** : Duplex 2 Partie Inférieure : (2^{ème} étage) : cuisine, salle à manger, living et salle de douches.
- **Lot 4** : Duplex 2 Partie Supérieure : (Combles) : hall d'entrée, cuisine, 2 chambres et salle de douches. Escalier vers un grenier aménageable.

J'ai procédé à l'établissement des plans ci-joint déterminant :

- ❖ Les limites de la propriété 1 reprisent en couleur fuchsia (cf. Lot 0 à Lot 2)
- ❖ Les limites de la propriété 2 reprisent en couleur bleue (cf. Lot 3 et Lot 4)

Déclare que les millièmes, suivant le calcul établi en annexe, s'établissent comme suit :

- ❖ PROPRIETE 1 : 618 millièmes
- ❖ PROPRIETE 2 : 382 millièmes



ANNEXE

Herman WYERS, notaire
Avenue de Jette 45
1081 - KOEKELBERG
Tel. : 02/425.58.87
wyers@notwiers.be
SRL : TVA : BE 0547.660.849

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Rue des Quatres-Vents, 103
Tableau des millièmes des parties communes
afférentes aux parties privatives

Cadastré section cadastrale A N°21523B0786/00A003

Descriptif	Surfaces en m²	Coeff.	Surfaces pondérées	Conversion en millièmes 4.342162
------------	-------------------	--------	-----------------------	--

Sous-sol				
Triplex 1 partie Inférieure	33,31	1,00	33,31	145
Cave	2,51	0,50	1,26	5
Rez-de-chaussée				
Triplex 1 Partie Médiane	53,67	1,00	53,67	233
1^{er} étage				
Triplex 1 Partie Supérieure	46,96	1,00	46,96	204
Terrasse	14,10	0,50	7,05	31
2^{ème} étage				
Duplex 2 Partie Inférieure	46,96	1,00	46,96	204
Combles				
Duplex 2 Partie Supérieure	42,08	0,75	31,56	137
Grenier	31,76	0,30	9,53	41
TOTAL	271,35		230,30	1000

[Signature]

[Signature]

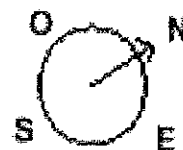
[Signature]

LOT 0

le 29 novembre 2021

Triplex 1

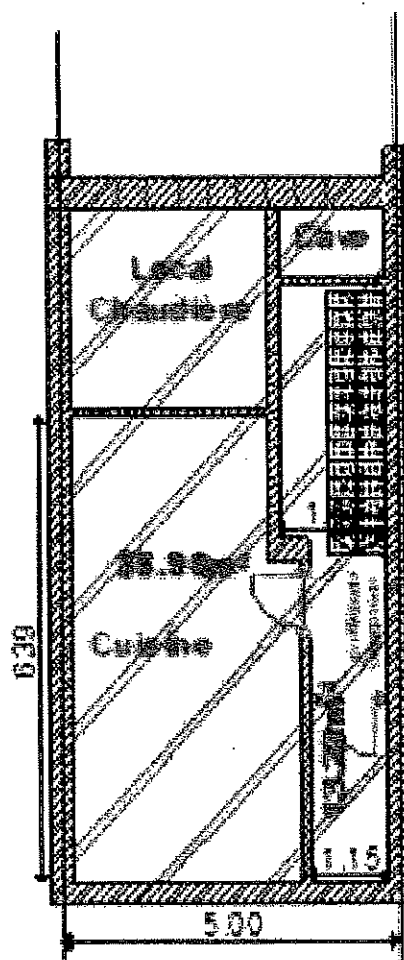
Partie Inférieure du Triplex



Légende

Partie Commune

Partie Privative



Echelle : 1/100

SOLS - SOL

Rue des Quatres-Vents, 103 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Cadastré section cadastral A N°21523B0786/00A.003

Ingénieur & Expert Immobilier- Rue du Transvaal, 67 à 1070 Anderlecht

GSM : 0494/900.002 -

Email : LEONARDO.FARRUGGIA@GLOGREEN.ORG

LOT 1

Herman WYERS, notaire
le 29 novembre 2021

Avenue de Jette 45

1081 - KOEKELBERG

Tél. : 02/425.50.87

wyers@notwiers.be

SKL - TVA : BE 0647.869.849

Triplex 1

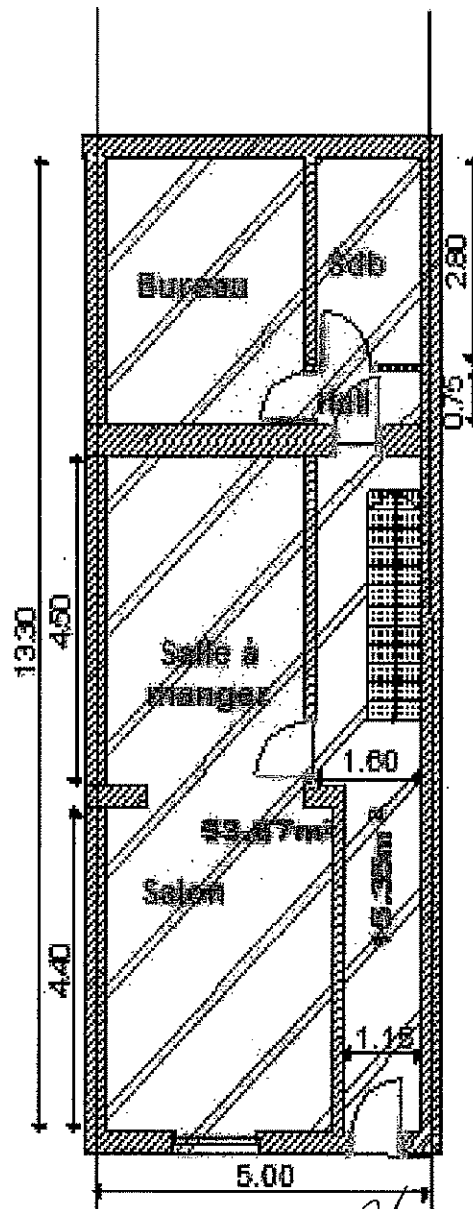
Partie Médiane du Triplex



Légende

Partie Commune

Partie Privative



REZ-DE-CHAUSSEE

Echelle : 1/100

Rue des Quatres-Vents, 103 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Cadastré section cadastral A N°21523B07B6/00A003

Ingénieur & Expert Immobilier- Rue du Transvaal, 67 à 1070 Anderlecht

GSM : 0484/986.662 -

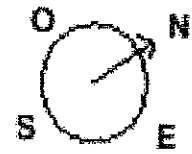
Email : LEONARDO.FARRUGGIA@GLOGREEN.ORG

LOT 2

le 29 novembre 2021

Triplex 1

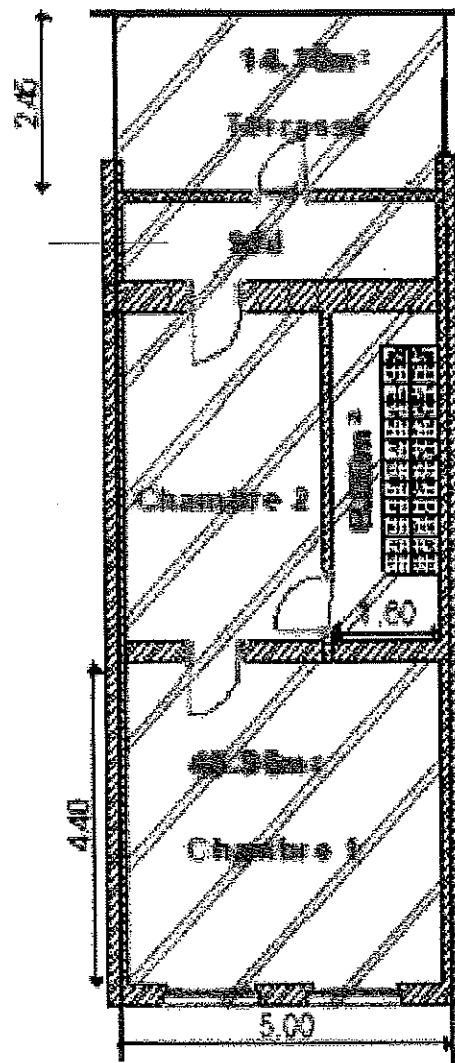
Partie Supérieure du Triplex



Légende

Partie Commune

Partie Privative



Echelle : 1/100

1er ETAGE

Rue des Quatres-Vents, 103 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Cadastré section cadastral A N°21523B0786/00A 003

Ingénieur & Expert Immobilier- Rue du Transvaal, 67 à 1070 Anderlecht

GSM : 0464/986.662 -

Email : LEONARDO.FARRUGGIA@GLOGREEN.ORG

LOT 3

le 29 novembre 2021

Duplex 2

Partie Inférieure du Duplex

Herman WYERS, notaire

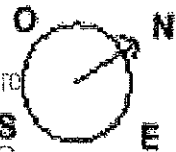
de Jette 45

1081 - KOEKELBERG

Tél. : 02/425.58.87

wyers@notwiers.be

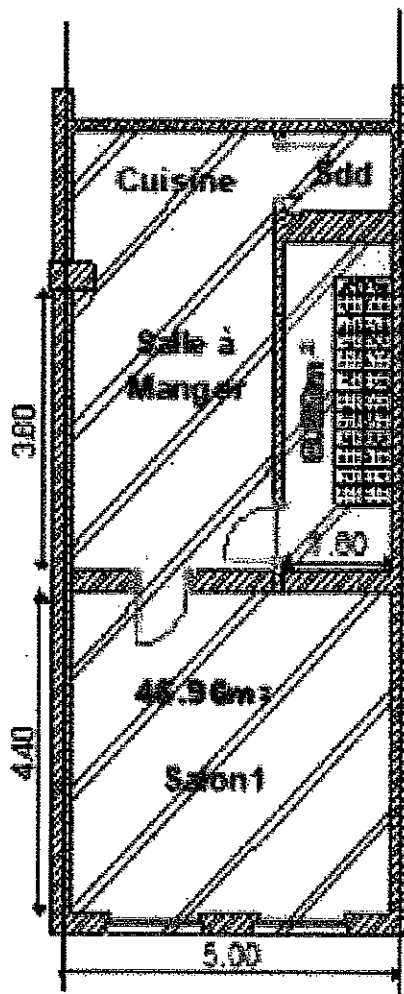
SRL - T.V.A. : BE 0547.800.145



Légende

Partie Commune

Partie Privative



Echelle : 1/100

2ème ETAGE

Rue des Quatres-Vents, 103 à 1060 Molenbeek-Saint-Jean

Cadastré section cadastral A N°21523E0786/00A 003

Ingénieur & Expert Immobilier- Rue du Transvaal, 67 à 1070 Anderlecht

GSM : 0484/988.062 -

Email : LEONARDO.FARRUGGIA@GLOGREEN.ORG

LOT 4

le 29 novembre 2021

Duplex 2

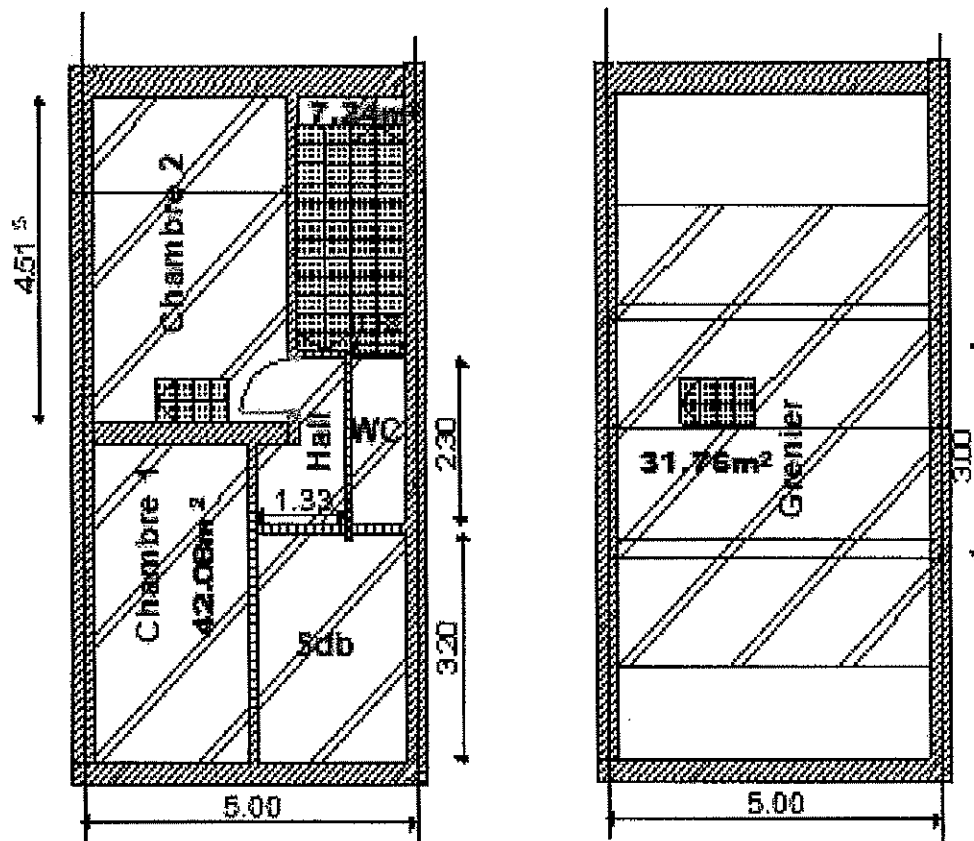
Partie Supérieure du Duplex



Légende

Partie Commune

Partie Privative



Echelle : 1/100

COMBLES

Rue des Quatrers-Vents, 103 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Cadastré section cadastral A N°21523B0786/00A003

Ingénieur & Expert Immobilier- Rue du Transvaal, 67 à 1070 Anderlecht

GSM : 0484/900.662 -

Email : LEONARDO.FARRUGGIA@GLOGREEN.ORG



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Herman WYERS, notaire

Avenue de Jette 45

1081 - KOEKELBERG

Tél. : 02/425.58.87

wyers@notwyers.be

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT

Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Juprelle T.V.A. : BE 0547.800.849

Votre courrier du : 17.10.2022 | Nos références : MEOW-2022-DD-01671924 | Annexe : 1

Bruxelles, le 18 octobre 2022

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veuillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 17.10.2022.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN BRABANT



Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ? Appelez-nous
02 572 57 57

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT

.be



Service Public
Fédéral
FINANCES



Herman WYERS, notaire
Avenue de Jatto 45
1081 - KOEKELBERG
Tél : 02/425.58.87
wyers@notwiers.be
GRL - T.V.A. : BE 0547.800.849

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base (correction)
Nos références : MEOW-2022-DD-01671924

Numéro de plan : 21523/10225

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
21523 B 786 A 3 P0000	MOLENBEEK-SAINT- JEAN 3 DIV	R DES QUATRE-VENTS 103	MAISON	Cad.- Precad

IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 29.11.2021

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

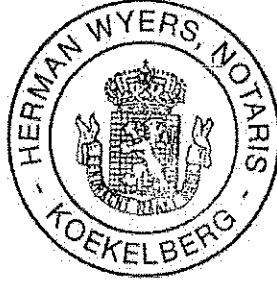
Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	1000	21523 B 786 K7 P0000

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : TRIPLEX 1	ID parcelle : 21523 B 786 K7 P0001
Nature : APPARTEMENT #	Niveau : SS - REZ - 1ER
Quotités générales :	618/1000
Dénomination : DUPLEX 2	ID parcelle : 21523 B 786 K7 P0002
Nature : APPARTEMENT #	Niveau : ZEME & COMBLES
Quotités générales :	382/1000
Dénomination : -	ID parcelle : 21523 B 786 K7 P0003
Nature : ENTITÉ PRIV.#	Niveau : -

Total des quotités générales : 1000/1000

POUR EXPÉDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 2022/1344, passé le 20 octobre 2022

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré dix-sept rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 3 novembre 2022
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 28019.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 3 novembre 2022
Réf. 51-T-03/11/2022-12909.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

