

Expertises – Evaluations – Etats des lieux – Mesurages – Bornages – Nivellements – Lotissements – Expropriations – Mitoyennetés –
Réception de travaux – Constats divers – Problèmes juridiques – Etudes de division d'immeuble (acte de base) – Problèmes immobiliers.

Willy Christiaens

GSM: 0475/46.67.12

Géomètre-expert immobilier

E-mail : wil.christiaens@skynet.be

Urbaniste ISUA

Membre de l'Union des Géomètres-experts de Bruxelles – Assermenté auprès du tribunal de 1^{ère} instance de Namur. Inscrit au Tableau du Conseil fédéral des Géomètres-experts (n° 040529).

Bureaux : 1) avenue des Aduatiques, 29, Tél. 081/46.26.10 Fax : 081/46.16.10
5000 – Namur

2) avenue Leemans, 20, Tél **0475/46.67.12**
1160 - Bruxelles

Banque : 210-0883683-65

TVA : 566.443.970

Bruxelles, le - 4 MARS 2013
Namur, le



PROJET D'ACTE DE BASE

Commune de Molenbeek-St-Jean **rue Hoogbosch, angle rue Elbers.**

A la requête de la sprl BAKAR INVEST, rue de la Laiterie, 136a, 1080 - Bruxelles.

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 2 juin 2010 (art.577-4§1 et 577-2§9).

Les quotités déterminées ci-après ont été calculées sur base des divers critères prévus par la législation, à savoir: la surface, l'affectation et la situation (étage e.a.). La législation exige que les quotités soient déterminées sur base de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différentes entités et qu'elle transparait au travers des coefficients déterminés, avec une pondération importante tenant compte de la valeur de « reconstruction » **dans l'état actuel** et non dans un éventuel état transformé, notamment par le changement d'affectation de certains locaux ou parties de locaux. Il appartient, dans ce cas, à la copropriété, de solliciter la modification de l'acte de base.

Les surfaces ont été déterminées exclusivement sur base des plans fournis par le requérant.

Il n'a pas été effectué de contrôle pour vérifier si l'affectation et la situation actuelles sont conformes aux autorisations urbanistiques à ce jour.

La surface telle que calculée dans le présent rapport est une surface comprenant les cloisons intérieures à chaque logement, ainsi qu'une partie de l'épaisseur des « gros » murs, et limitée à une hauteur libre « utile » sous plafond et versants de toiture (e.a. 2,10m. pour les parties « habitables » avec une limitation à 1,20m sous les versants de toiture).

L'affectation est l'usage auquel est affectée une entité. Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1 (par exemple: 0,8 à 1 pour les parties habitables - 0,2 à 0,5 pour les garages, parkings intérieurs, caves, greniers - 0,1 à 0,2 pour les terrasses et balcons - 0,1 pour les parkings extérieurs - 0,1 pour les cours et jardins).

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'une entité au sein de l'immeuble dans lequel elle se situe.

Si nécessaire et justifié, une clé de répartition différente peut être déterminée pour ascenseur(s) ou nettoyage p. ex.

La limite théorique se situe dans l'axe des murs séparant les diverses parties privatives ou une partie privative et une partie commune.

Réserves quant aux gaines techniques non détectées.

Pour rappel, le liseré figurant aux plans et entourant les divers lots ne sert qu'à SITUER les limites de ces lots, sans aucune prétention de précision millimétrique ou centimétrique.

Cette propriété comporte (avec éventuelles servitudes « externes » et internes - à ce sujet, notons qu'aucune servitude n'est visible ce jour en rapport avec les propriétés voisines et mon requérant confirme qu'il n'en existe pas):

- sous-sol: trois caves à usage commun, six caves privatives, dégagement, fosse-cage d'ascenseur et cage d'escalier;

- rez-de-chaussée: un garage pour quatre véhicules, un local commercial avec entrée particulière et passage dans la zone de recul plantée, hall d'entrée avec ascenseur et cage d'escalier, espace poussettes-vélos, ainsi qu'un garage pour deux véhicules;

- 1er étage: deux appartements de trois chambres à coucher, chacun avec balcon, outre le palier avec cages d'escalier et d'ascenseur, ainsi qu'une "toiture" arrière verdurisée;

- 2me étage: deux appartements de trois chambres à coucher, chacun avec balcon, outre le palier avec cages d'escalier et d'ascenseur;

- 3me étage: deux appartements de type penthouse, chacun de deux chambres à coucher, chacun avec sa terrasse, outre le palier avec cages d'escalier et d'ascenseur, ainsi qu'une petite partie en "toiture" verdurisée.

Sont parties communes par définition:

L'entièreté du terrain, tout le gros-oeuvre de l'ouvrage, à savoir les fondations, les murs portants et mitoyens, tous murs ou cloisons formant séparation entre parties communes et privatives ou entre deux ou plusieurs parties privatives, toutes les structures portantes de planchers et hourdis, toutes les chapes extérieures et les revêtements d'étanchéité, tant des terrasses que des toitures, toutes décharges ou ventilations pouvant desservir tous les niveaux, le réseau d'égouttage, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, ossature portante comprise, les conduits de fumées, les diverses canalisations et les colonnes principales, toutes les portes d'accès communes à deux ou plusieurs lots, les châssis et revêtements situés dans une partie commune, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les paliers, les "toitures verdurisées",

les zones de recul à rue (verdurisées ou revêtues), les caves communes et leur dégagement etc..... sans que cette énumération soit limitative.

A noter qu'en cas de dégâts à l'un des éléments précités, provoqués par des travaux réalisés par le titulaire d'un lot et non par la copropriété, les frais de réparation sont à la charge exclusive du titulaire qui a exécuté ces travaux.

Pour ce qui concerne les quotités déterminées pour chacun des lots, elles sont également valables pour l'entretien-réparation de l'ensemble des parties communes, y compris la zone de recul et l'ascenseur.

Quant aux petits toits plats "verdurisés" aux 1er et 3me étage, leurs aménagement et entretien sont à la charge exclusive des titulaires respectifs de chacun des appartements contigus.

A noter également que les aménagements et publicités souhaités par le titulaire du commerce (lot A) doivent faire l'objet d'un accord de la copropriété, avec des normes encore à déterminer.

Sont parties privatives par définition:

Les installations d'eau, gaz, électricité et ce depuis les compteurs privatifs, les installations individuelles de chauffage central, les raccordements téléphone et télédistribution, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'au décharges générales y compris le raccord, tous les revêtements de

murs et sols y compris les chapes, parquets et planchers, ainsi que les revêtements des terrasses accessibles et des balcons (non l'étanchéité) ainsi que leurs garde-corps, le revêtement (gyproc, lattis ou autre) en sous-toiture, les foyers de cheminées, les portes et châssis limitant les locaux privatifs ou se trouvant dans ceux-ci, les équipements sanitaires et de cuisines, les escaliers intérieurs aux divers lots, les clôtures (sauf en maçonnerie), etc, sans que cette énumération soit limitative.

La propriété se subdivise comme suit:

1. PARTIES COMMUNES

- au sous-sol: le dégagement, les locaux compteurs, poubelles et d'entretien, la fosse d'ascenseur et la cage d'escalier;

- au rez-de-chaussée: la zone de recul tant dans ses parties revêtues que plantées, le dégagement du garage à quatre parkings (non délimités), le hall d'entrée, l'espace poussettes-vélos, les cages d'escalier et d'ascenseur;

- aux 1er et 2me étages: le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur, ainsi que la toiture verdurisée au niveau du 1er étage (avec aménagement et entretien à charge des deux appartements contigus);

- au 3me étage: les cages d'escalier et d'ascenseur, ainsi que

le petit toit plat verdurisé entre les deux terrasses (avec l'aménagement et l'entretien à charge de chacun des deux appartements contigus).

Le terrain est, bien sûr, également commun en son entièreté.

A noter que puisque l'ascenseur ne dessert pas le sous-sol, les frais d'ascenseur sont à répartir exclusivement entre les propriétaires des appartements (non le commerce!) au prorata de leur quotités respectives.

2. PARTIES PRIVATIVES (voir les notes préliminaires pour les surfaces - arrondies - et coefficients de pondération appliqués):

1°) le lot cave n° 1 comprenant:

a) **en propriété privée et exclusive:**

- au sous-sol: la cave n° 1 de 1,95m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

un millième (1/1000ème) dans les parties communes, dont le terrain.

2°) le lot cave n° 2 comprenant:

a) **en propriété privée et exclusive:**

- au sous-sol: la cave n° 2 de 1,80m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

un millième (1/1000ème) dans les parties communes, dont le terrain.

3°) le lot cave n° 3 comprenant:

a) **en propriété privée et exclusive:**

- au sous-sol: la cave n° 3 de 2,35m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

un millième (1/1000ème) dans les parties communes, dont le terrain.

4°) le lot cave n° 4 comprenant:

a) **en propriété privée et exclusive:**

- au sous-sol: la cave n° 4 de 2,35m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

un millième (1/1000ème) dans les parties communes, dont le terrain.

5°) le lot cave n° 5 comprenant:

a) **en propriété privée et exclusive:**

- au sous-sol: la cave n° 5 de 4,60m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

deux millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

6°) le lot cave n° 6 comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive:**

- au sous-sol: la cave n° 6 de 4,60m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

deux millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

7°) les lots parking 1 à 6 comprenant chacun:

a) **en propriété privative et exclusive:**

au rez-de-chaussée: les parkings 1 à 6, considérés comme ayant chacun une superficie "forfaitaire" de 16m² (leurs limites n'étant pas déterminées aux plans et manifestement fort irrégulières);

b) **en copropriété et indivision forcée:**

quatre millièmes et demi (4,5/1000èmes) chacun dans les parties communes, dont le terrain.

8°) le lot A comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive:**

au rez-de-chaussée: un local commercial d'un seul tenant, de 80m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

quatre-vingt-neuf millièmes (89/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

9°) le lot B comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive:**

- au 1er étage: un appartement de 133m² comportant un hall d'entrée, toilettes, buanderie, salle de séjour avec coin-cuisine, trois chambres à coucher, dressing et salle de bains, outre un balcon de 4m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

cent quarante-neuf millièmes et demi (149,5/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

10°) le lot C comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive:**

- au 1er étage: un appartement de 147m² comportant un hall d'entrée, toilettes, buanderie, dressing, trois chambres à coucher, salle de bains et salle de séjour avec coin-cuisine, outre un balcon de 4m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

cent soixante-cinq millièmes (165/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

11°) le lot D comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive:**

- au 2^{me} étage: un appartement de 133m² comportant un hall d'entrée, toilettes, buanderie, salle de séjour avec coin-cuisine, trois chambres à coucher, dressing et salle de bains, outre un balcon de 4m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

cent quarante-neuf millièmes et demi (149,5/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

12°) le lot E comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive:**

- au 2^{me} étage: un appartement de 147m² comportant un hall d'entrée, toilettes, buanderie, dressing, trois chambres à coucher, salle de bains et salle de séjour avec coin-cuisine, outre un balcon de 4m²;

b) **en copropriété et indivision forcée:**

cent soixante-cinq millièmes (165/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

13°) le lot F comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au 3^{me} étage: un appartement de type penthouse, de 102m², comportant un hall d'entrée, toilettes, buanderie, salle de séjour avec coin-cuisine, deux chambres à coucher, dressing et salle de bains, outre une terrasse de 14m²;

b) en copropriété et indivision forcée:

cent dix-sept millièmes (117/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

14°) le lot G comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au 3^{me} étage: un appartement de type penthouse, de 108m², comportant un hall d'entrée, salle de séjour avec coin-cuisine, hall de nuit, buanderie, toilettes, salle de bains et deux chambres à coucher, outre une terrasse de 41m²;

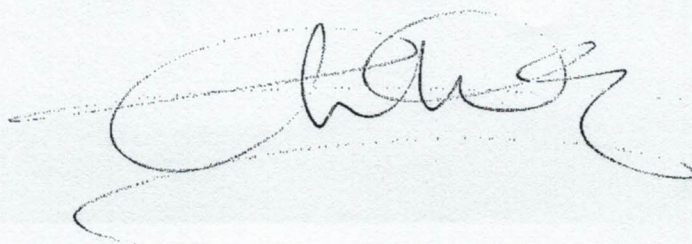
b) en copropriété et indivision forcée:

cent trente millièmes (130/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Le présent rapport est basé sur une visite succincte effectuée le 22 février 2013.

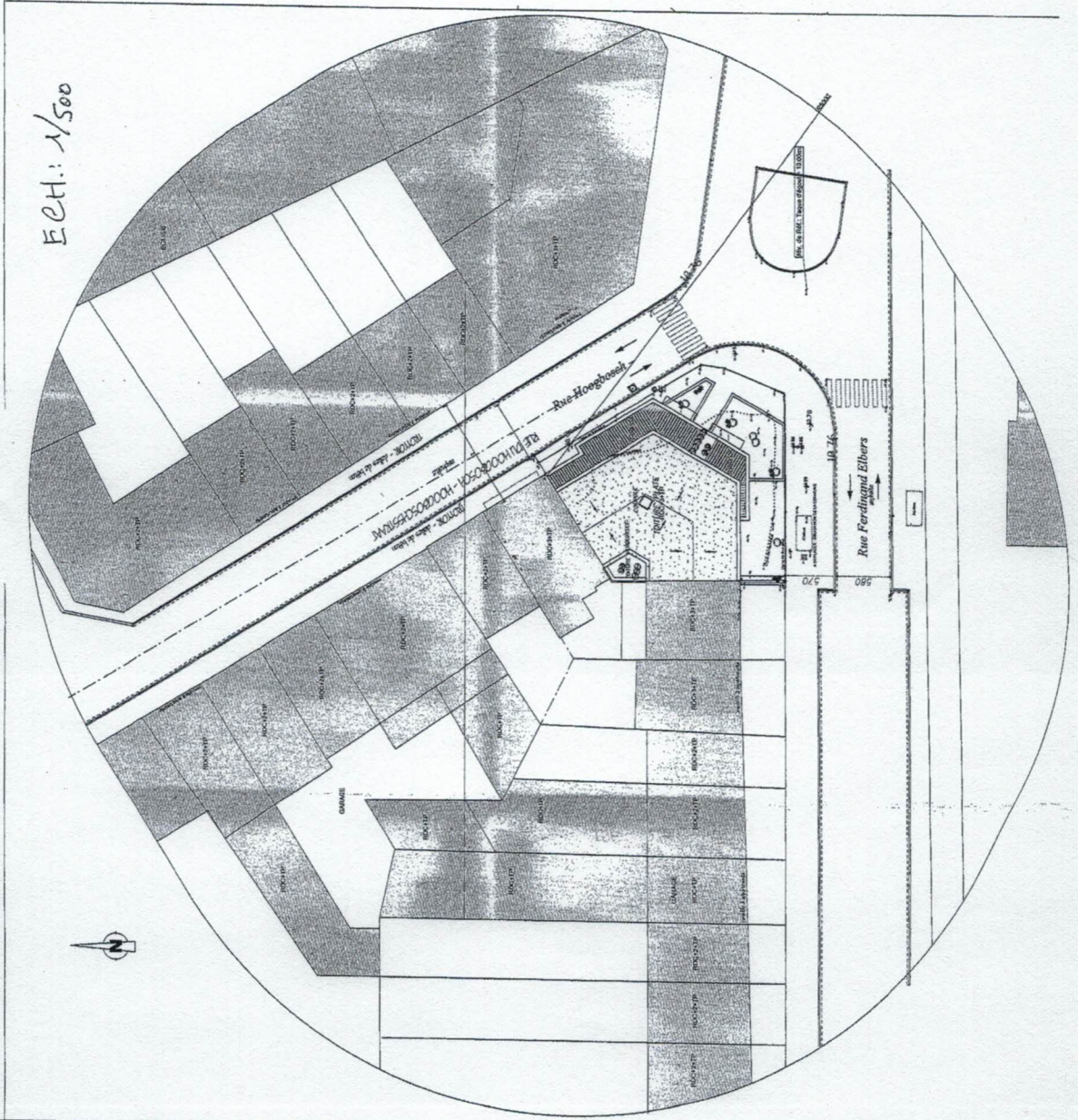
Il a été clôturé le 4 mars 2013.

L'expert,



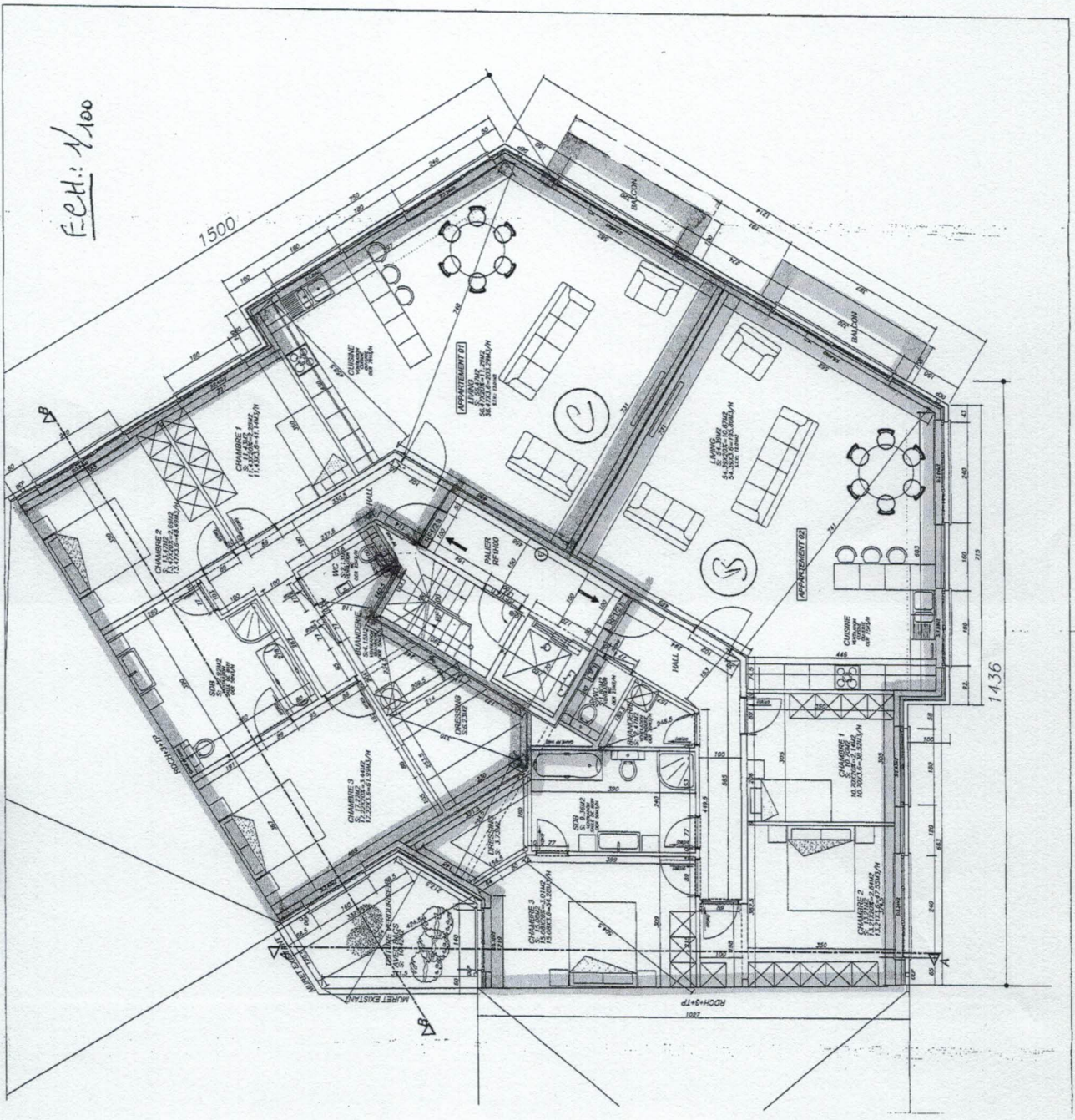
PLAN D'IMPLANTATION PROJETE-

ECH: 1/500



PLAN DU 1ER [REDACTED] ETAGE

Ech.: 1/100

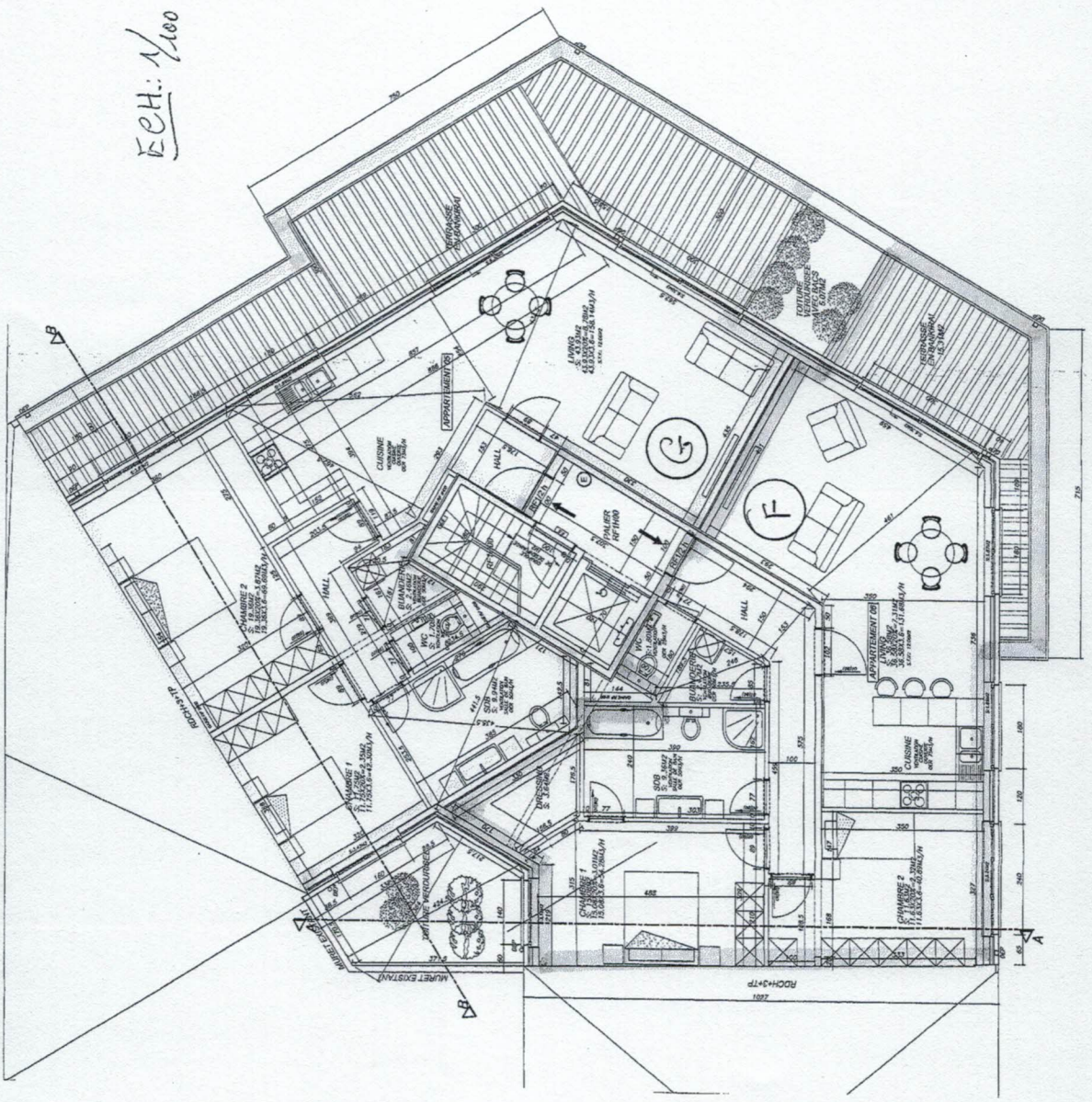


1500

14.36

PLAN DU 3EME ETAGE

ECH: 1/100



notalex

NOTAIRES ASSOCIÉS
GEASSOC EERDE NOTARISSEN

Olivier Brouwers
Frederic Convent
Olivier Dubuisson
Jérôme Otte-Ingeveld
Marc Van Beneden



Sc srl NOTALEX Bv cvba
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan
Bruxelles - 1050 - Brussel
02 627 46 00 - F: 02 627 46 90
info@notalex.be
www.notalex.be

Acte de base modificatif
Transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles
Sous la formalité

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le vingt-septjanvier
Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.
Par devant Nous, Maître Jérôme OTTE,
Notaire associé à Ixelles.

A COMPARU

La société privée à responsabilité limitée « BAKAR INVEST » ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue de la Laiterie, 136 A, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0882.603.493 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 882.603.493.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Olivier Dubuisson, à Ixelles, en date du treize juillet deux mil six, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-huit juillet suivant sous le numéro 2006-07/28/013070 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée en vertu de l'article 11 des statuts par son gérant, Monsieur BAKAR Orhan demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, rue de la Laiterie 136A.

Nommé à cette fonction aux termes de l'Assemblée Générale tenue immédiatement après la constitution.

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare être seul propriétaire de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN – quatrième division

Un immeuble à appartements, commerce, emplacements de parking et caves, érigé sur les deux parcelles de terrain étant :

A.COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- quatrième division

Une parcelle de terrain d'un are vingt-cinq centiares à prendre dans la parcelle de terrain sise rue Ferdinand Elbers, cadastrée suivant titre et extrait cadastral récent Section C numéro 157/02B pour un

are septante-deux centiares.

Telle que la dite parcelle est délimitée en teinte verte au procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Jules Rottiers à Molenbeek-Saint-Jean le douze juillet deux mil quatre, qui est demeuré annexé à l'acte du dix-sept décembre deux mil quatre.

B. COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- quatrième division

Une parcelle de terrain sise à l'angle des rues Hoogbosch et Ferdinand Elbers, contenant en superficie d'après titre deux ares septante-et-un centiares soixante-huit dixmilliares, cadastrée d'après titre et extrait cadastral récent Section C numéro 157 F 5 pour une superficie de deux ares septante-deux centiares.

Le tout actuellement repris à la matrice cadastrale récente rue du Hoogbosch +137 cadastré section C numéro 157/E/6 pour quatre ares vingt-deux centiares.

L'immeuble prédécrit a été placé sous le régime de la copropriété aux termes de l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par devant notaire associé Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le vingt-quatre octobre 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-7/11/2013-11698

Lors de la signature de l'acte le plan 201-A n'a pas été annexé .

CECI EXPOSE :

La société privée à responsabilité limitée BAKAR souhaite procéder aux modifications suivantes :

TITRE II : MODIFICATION

En page 2 : Il est précisé que les plans visés sont les plans numéros 202-A et 201-A.

Le plan 201-A est ci-annexé sans devoir être transcrit afin de remédier à l'absence d'annexes lors de la réception de l'acte de base du 24 octobre 2013.

En page 12 : Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

Article 10. Toit :

La comparante consent aux acquéreurs des appartements du dernier étage, sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme, à affecter une partie de la toiture en terrasse et ce sur la surface de leur appartement dont ils

auront la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien.

Les acquéreurs ne devront pas solliciter l'autorisation de l'association des copropriétaires.

L'accès à la toiture s'effectuera par la terrasse de chacun des lots du troisième étage.

Tous les frais relatifs à l'installation de cette terrasse en ce compris son accès seront à charge de l'acquéreur.

Lors de la vente de chaque lot privatif du troisième étage, l'attention de l'acquéreur sera attirée sur le fait que le permis d'urbanisme mentionne qu'il convient de prévoir que l'ensemble des toitures plates soient affectées en toitures vertes afin d'augmenter les zones perméables.

En page 17 - CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2 : Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Le commerce sis au rez-de-chaussée est destiné à une activité commerciale **à l'exclusion de tout commerce de nuit tel que night shop, à toute activité Horeca en ce compris la petite restauration (snack).**

En page 19 - CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

b) Accès au toit :

Le texte tel que figuré à l'acte de base sous le titre « Accès au toit » est supprimé et remplacé par le texte suivant :

« La comparante a placé le câblage permettant l'installation d'une antenne parabolique sur le toit à côté de la cheminée.

Cette antenne à placer par et aux frais des propriétaires qui en font la demande sera accrochée à la cheminée ou posée à côté de celle-ci. »

En page 23 - g) caves :

Le texte figurant à l'acte de base est supprimé et remplacé par le texte suivant :

« Les caves ne sont nullement reliées à un appartement de

l'immeuble. Elles ont chacune des quotités séparées. Elles pourront être vendues ou louées uniquement à des propriétaires de lots dans l'immeuble. »

En page 23 – h) emplacements de parking :

La comparante souhaite que le paragraphe suivant soit supprimé : « Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale le statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présentes ou représentés. »

Ce texte est remplacé par le texte suivant :

« Sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et pour autant que la pose d'une séparation entre deux emplacements ne porte pas préjudice à un autre copropriétaire, les propriétaires concernés, pourront, sans devoir solliciter l'autorisation de la copropriété et moyennant respect des dispositions en matière d'urbanisme, poser une séparation entre deux emplacements. »

-L'emplacement de parking n° 3 peut être fermé et devenir un box séparé sans devoir solliciter l'autorisation de la copropriété et moyennant respect des dispositions en matière d'urbanisme.

En page 28 – Sont considérés comme charges communes particulières :

La comparante souhaite compléter le texte comme suit :

- Les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par tous les copropriétaires à **l'exception du propriétaire du rez-de-chaussée commercial lequel n'intervient dans aucun frais relatif à l'ascenseur.**

TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE

Le présent acte sera transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

COORDINATION DE L'ACTE DE BASE :

Le Notaire soussigné est mandaté pour coordonner les statuts de l'immeuble et de dresser une version de l'acte, sur papier libre, comprenant l'intégration des modifications opérées aux termes des présentes.

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles en l'Etude, date que dessus.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

ENREGISTREMENT ACTE:

ENREGISTRE 3 ROLE(S) 1 RENVOI(S) A IXELLES
AU TROISIEME BUREAU

LE 03/02/2014

VOL. 77 FOL. 67 CASE. 01

RECU cinquante euros (€ 50,00)

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i.

MARCHAL D.

- POUR EXPEDITION CONFORME -