

**STATUTS DE COPROPRIÉTÉ
DE LA RÉSIDENCE
À 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, BOULEVARD LÉOPOLD II,
N°110**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vingt-quatre avril

Devant Nous, Maître **Jean-Luc Peêrs**, notaire à Vilvoorde, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Peêrs & Vandenbosch", notaires associés, ayant son siège à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat 2, à l'intervention du notaire **Leticia DHAENENS**, notaire à Anderlecht.

1/ Monsieur KANFAOUI Abdallah, né à Bruxelles, le 21 mai 1968, numéro national 68.05.21-443.02, célibataire, domicilié et demeurant à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), Boulevard Léopold II, 159.

Lequel déclare qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation.

2/ Monsieur KANFAOUI Abdellatif, né à Tanger (Maroc), le 10 octobre 1963, numéro national 63.10.10-575.33, et son épouse **Madame DRIES Louiza**, née à Bezzit-Bouira (Algérie), le 13 mai 1973, numéro national 73.05.13-402.97, tous deux de nationalité belge, domiciliés et demeurant ensemble à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), Boulevard Léopold II, 100.

Mariés à Roubaix (France), le 08 octobre 1994, sous le régime légal belge à défaut de convention matrimoniale, étant le droit de l'Etat sur le territoire duquel ils ont établi, après la célébration de leur mariage, leur première résidence habituelle, conformément aux dispositions du Code de Droit International Privé ; régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ici représentés par Monsieur **VANEMPTEN Boris**, collaborateur prénommé faisant élection de domicile au siège de l'étude de l'association notariale Peêrs & Vandenbosch et ses éventuels ayants droits, conformément l'article 12, premier paragraphe de la Loi Organique du Notariat., collaborateur du notaire Jean-Luc Peêrs soussigné, aux termes de es'actes de procuration reçue par le notaire Leticia Dhaenens, le 23 avril 2024 et ce jour. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, lesdites procurations ne doivent pas être annexées au présent acte et sont restées annexée à l'acte de base de l'immeuble signé préalablement aux présentes.

Les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance.

Ci-après dénommés ensemble « le comparant ou le propriétaire ».

Mention légale

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN, BOULEVARD LÉOPOLD II, N°110 , plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

A. DESCRIPTION DU BIEN

La comparante déclare être propriétaire du bien ci-après décrit :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie de un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000 pour la même superficie :

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur KANFAOUI Abdallah et Monsieur KANFAOUI Abdellatif ainsi que son épouse Madame DRIES Louiza sont propriétaires du bien prédécrit, chacun à concurrence d'une moitié indivise, pour l'avoir acquis des époux VERGOTE Didier Marcel et AGUADO-SANCHEZ Ana Felicidad, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Poot, alors à Anderlecht, à l'intervention du notaire Philippe Jentges, alors à Wavre, en date du 3 septembre 1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité vol.10449, n°2.

Les époux Vergote Aguado Sanchez étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis de Madame Yvette Elisabeth Jeanne Duckerts, pensionnée, divorcée, demeurant à Jette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Jentges à Wavre à l'intervention du notaire Léon Verbruggen à Bruxelles, le neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq octobre suivant, volume 7121 numéro 29.

B. URBANISME

Renseignements urbanistiques

Le bien est composé de trois logements reconnus à l'urbanisme tel que décrit dans la lettre urbanistique 17 avril 2023 mentionnée ci-après.

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, 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 17 avril 2023 est reprise littéralement aux présentes :

« **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RÉGIONALES 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 **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation** ;

Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (**PPAS**) **LEOPOLD II (PARTIE B) RUE DE RIBAU COURT, bv. Du jubile, aménagement d'un espace récréatif et repos angle des rues PV Jacobs & de l'Intendant**

approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ;

Au plan Régional de Développement Durable (**PRDD**) : Zone de Rénovation Urbaine (Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis)

...
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 prescription du PRAS précité ;

Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;

Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

....

8°) Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

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 prise 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 DIRL ;

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'EMPHYTEOSE 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-28041	Délivrer	24/06/1960	La construction d'une annexe

...

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-28041, registres de la population, compteurs Sibelga, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Maison unifamiliale	Sous-Sol	Cave		Surface non-habitable
	Rez-de-chaussée	Logement	1	
	R+1	Logement	1	
	R+2	Logement	1	Duplex niveau inférieur
	Combles	Logement (locaux annexes)		Duplex niveau supérieur

Pour un total de 3 logements dans l'immeuble

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-28041

3°) Observations complémentaires :

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

Travaux de transformation d'une construction existante :

Construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, ceci constitue **une infraction.**

La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessité(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 mail : secretariat.cfgoa@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 (imposte supérieur 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 ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction

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

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 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 pouvoir 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 urbanistiques, 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 »

L'acquéreur reconnaît 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.

L'acquéreur n'aura à cet égard aucun recours ni contre le vendeur, ni contre les notaires, puisqu'il achète le bien en parfaite connaissance de cause après avoir été informé des risques, tant au niveau civil que pénal, liés à l'acquisition de constructions érigées ou modifiées sans permis.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, risques et périls, et à l'entière décharge du vendeur et des notaires, de toutes régularisations urbanistiques éventuellement nécessaires eu égard à la situation actuelle du bien. Il est expressément stipulé que le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir une régularisation de la situation existante. Par conséquent, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur dans l'hypothèse où il s'avère que la situation existante ne pourrait pas être régularisée.

Les parties déclarent que le prix dudit bien a été négocié en tenant compte de la situation urbanistiques du bien et que celui-ci a fait l'objet d'un accord transactionnel, pour solde de tout comptes »

L'acquéreur s'engage pour lui-même et pour ses ayants-droits à s'y conformer et d'en respecter toutes les clauses et conditions sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Nombre de logements

Le comparant déclare que le bien est composé de **3 logements** ayant des compteurs séparés ainsi que des boîtes aux lettres individuelles et ce, depuis avant 1994.

Gestion des sols pollués

Dispositions concernant le sol - Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

Situation du bien – attestation de sol

L'acquéreur a été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 2 octobre 2023, qui mentionne ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

En application de l'Ordonnance, le propriétaire déclare:

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement décrit ci-dessus 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 décrit ci-dessus 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 présentement décrit ci-dessus et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

CONDITIONS PARTICULIÈRES – SERVITUDES EXISTANTES

Le comparant déclare qu'il n'existe pas de conditions particulières et que personnellement il n'en n'a conféré aucune.

II. ACTE DE BASE

La comparante déclare établir comme suit l'acte de base, qui forme, avec le règlement de copropriété, les statuts de l'immeuble prédécrit.

A. COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE

Afin de parvenir à une division horizontale du bien, les comparants déclarent placer les biens susvisés sous le régime de la copropriété forcée, conformément à l'article 3.78 du Code civil, et ainsi procéder à la division légale des biens sur la base des plans mentionnés ci-dessous.

Les parties excluent explicitement l'application des articles 3.84 et suivants du Code civil, considérant que la nature des parties communes le justifie et que tous les copropriétaires sont d'accord avec cette dérogation.

Les différents lots constitueront des biens juridiquement distincts,

susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Les lots comprendront une partie en propriété privative et exclusive, avec comme accessoire inséparable la quote-part y afférente dans les parties communes de l'immeuble.

Toute aliénation amiable ou judiciaire et toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer au présent acte de base et au règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble, ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires conformément à l'article 3.93 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs ou occupants.

B. SERVITUDES

L'immeuble, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès l'aliénation d'un lot privatif à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 3.119 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts, etcetera ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etcetera) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, ou encore l'usage des lieux.

Tout acquéreur d'un lot privatif dans le bien faisant l'objet du présent acte sera tenu de respecter les servitudes ci-dessus.

C. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1. SPRL BETOP (Monsieur Baudouin Dufour), domicilié à 1083 Bruxelles, Drève de la Chartre 11, le 21 septembre 2023 , a dressé:

a) Les **plans de l'immeuble** comprenant une description détaillée de l'immeuble.

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence **21012/10247**.

Après avoir été signés *ne varietur* par la comparante et par le notaire, ces plans, seront annexés au présent acte.

Le comparant déclare que ces plans sont conformes aux plans annexés au permis d'urbanisme dont question ci-avant. La comparante déclare que les éventuelles différences ne sont que des mineures modifications ne nécessitant pas de permis d'urbanisme (modificatif).

b) un **rapport** concernant la **répartition des quotités** des parties

communes de l'immeuble entre les différents lots privatifs, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte

La description suivant laquelle sera opérée la division devant faire l'objet du présent acte, sera néanmoins effectuée sur base du rapport et du plan du Monsieur Baudoin Dufour, géomètre-expert immobilier, prénommé".

2. Il résulte des dits plans et rapport ainsi que des renseignements urbaistiques de la commune de Molenbeek-Saint-Jean dont question ci-avant, que l'immeuble est composé de **trois appartements et trois caves**.

3. Sont des **parties communes**, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi et l'usage, et notamment : le sol bâti et non bâti de l'immeuble (le terrain), le réseau d'égouts et ses accessoires, les boîtes aux lettres, les ouvre-portes automatiques et parlophones qui seraient éventuellement installés dans le hall d'entrée commun et leurs accessoires, les fondations de l'immeuble, l'ensemble de l'équipement électrique desservant les parties communes, le local avec les compteurs, le gros-œuvre de l'immeuble, les murs porteurs de l'immeuble, les hourdis de l'immeuble, le revêtement extérieur des murs séparant les locaux privatifs des locaux communs, le revêtement des murs et sol communs, les assises, conduits et têtes de cheminée de l'immeuble (à l'exception des assises et sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement), le toit de l'immeuble avec les couvertures en revêtement bitumeux, la structure porteuse, les souches de cheminées, zinguerie, les corniches de l'immeuble, les gouttières et descentes des eaux pluviales de l'immeuble, les seuils des fenêtres de l'immeuble, la rampe et la balustrade des escaliers communs, les raccordements généraux et les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution et de téléphonie, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges et les chutes de l'immeuble et la ventilation de ces dispositifs, y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété (à l'exception de la partie des canalisations à usage exclusif d'un lot située à l'intérieur du lot desservi).

4. **Le jardin** ainsi que ses accessoires (garde-corps, balustrades, à l'exception du revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs, sauf indication contraire. En ce qui concerne le jardin et **les balcons** et ses accessoires dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, pour les balcons, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers. Aucune poubelle ne pourra y être déposée. L'étendage du linge est interdit sur le balcon.

Chaque propriétaire ou occupant a l'obligation d'entretenir ledit balcon et jardin et plus particulièrement l'écoulement des eaux, de façon à permettre un écoulement normal.

L'usage d'antennes privatives, des barbecues et/ou installations techniques pour la climatisation et ventilation sur les terrasses et jardins à usage privatif est interdit.

5. Les copropriétaires doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait d'encombrer

de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers, couloirs et coursives communs, d'y entreposer quoi que ce soit (armoires, tabourets, chaises, plantes, etc.), d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

6. Sont mitoyens : les murs séparant deux entités privatives et qui ne sont pas de gros murs, ainsi que les murs séparant les entités privatives des locaux communs et qui ne sont pas des murs porteurs.

7. Sont notamment **privatifs**, la présente énumération étant énonciative et non limitative: les portes d'entrée des entités privatives, les fenêtres avec leurs châssis, les murs qui séparent les diverses pièces d'une entité privative (pour autant qu'ils ne servent pas de support au bâtiment), le revêtement intérieur des murs séparant les locaux privatifs des locaux communs, le plancher, la chape, le plafonnage, le revêtement des murs et sol privatifs, les vitres, les volets et persiennes éventuels apposés aux fenêtres et portes-fenêtres, le revêtement des terrasses, les portes intérieures, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution et de téléphonie se trouvant à l'intérieur des entités privatives, les canalisations du chauffage et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs, les installations sanitaires.

En général, sont privatifs, les éléments à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

D. DIVISION DE L'IMMEUBLE

LE COMPARANT NOUS DÉCLARE QU'IL RÉSULTE DES PLANS ANNEXÉS QUE :

I. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Sous-sol

- Le terrain sur lequel l'immeuble est construit ;
- Au niveau du sous-sol, des dégagements avec les compteurs d'eau et de gaz et de l'escalier vers le rez-de-chaussée ;
- D'une manière générale, du réseau d'égouts, des murs porteurs, de l'ensemble des canalisations d'électricité, de gaz, d'eau, à l'exception de celles comprises dans les parties privatives et desservant ces parties privatives, de l'ensemble de la toiture, de l'ensemble de l'ossature des gaines de ventilation, des compteurs propres à l'usage des parties communes ;

Rez-de-chaussée

- Du hall d'entrée et de la cage d'escaliers menant au sous-sols et au premier étage ;
- Le jardin arrière ;
- Toutes les gaines techniques apparentes ou encastrees.

Premier étage

- Le palier ainsi que la cage d'escalier et son escalier menant au rez-de-chaussée et au deuxième étage ;

Deuxième étage et combles

- Le palier ainsi que la cage d'escalier et son escalier menant au premier étage.

II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative de l'immeuble

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la

bâtisse et, le cas échéant : aux cours sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

❖ **SITUATION**

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Les trois caves privatives dénommées respectivement « **CAVE 1 ; CAVE 2 ; CAVE 3** » situées aux sous-sols de l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite ainsi que sa porte;
- En copropriété et indivision forcée :
respectivement vingt-six, vingt-quatre et onze millièmes (26/ 24 / 11/ 1000èmes)

Identifiants parcellaires : respectivement 21012 A 188 L P0001, 21012 A 188 L P0002, 21012 A 188 L P0003.

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

L'appartement dénommé « **LOT 1** », sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de douche et un WC ;
- En jouissance privative et exclusive : le jardin arrière sous hachuré à charge d'entretien ;
- En copropriété et indivision forcée : trois cent millièmes (300/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21012 A 188 L P0004

Il est rappelé qu'une infraction urbanistique grève le bien, tel que décrits dans les renseignements urbanistiques.

3° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE

L'appartement dénommé « **LOT 2** », sis à l'entresol et premier étage de l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
Un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de douche avec WC
- En jouissance privative et exclusive : un balcon à charge d'entretien ;
- En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-trois millièmes (223/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21012 A 188 L P0005

4° AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE ET COMBLES

L'appartement dénommé « **LOT 3** », sis au deuxième étage de l'immeuble, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :
La cage d'escalier venant du palier du premier étage et ce jusqu'au combles, un palier intermédiaire entre le premier et deuxième étage, un water-closet, le palier du deuxième étage, un séjour, une cuisine, deux chambres et une salle de bain ;
- En jouissance privative et exclusive : un balcon à charge d'entretien ;
- En copropriété et indivision forcée : quatre cent seize

millièmes (416/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21012 A 188 L P0006

E. DIVISION DU PROJET IMMOBILIER

1. Le bien est divisé comme suit, les quotes-parts dans les parties communes étant attribuées aux entités privatives en tenant compte de la valeur respective de celles-ci fixée en fonction de leur superficie au sol nette, de leur affectation et de leur situation, sur base du **rapport motivé** établi en date du **21 septembre 2023** par le géomètre Monsieur Baudouin Dufour, prénommé, qui restera annexé au présent acte.

2. Valeur respective des lots privatifs

Conformément au rapport précité, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours du bien.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du bien ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux comparants de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au bien ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

3. Tableau des quotités

LOT(dénomination/numéro)	QUOTITÉ DANS LES PARTIES COMMUNES */1.000èmes	IDENTIFIANTPARCEL- LAIRE
LOT 1	300	21012 A 188 L P0004
LOT 2	223	21012 A

		188 L P0005
LOT 3	416	21012 A 188 L P0006
CAVE 1	26	21012 A 188 L P0001
CAVE 2	24	21012 A 188 L P0002
CAVE 3	11	21012 A 188 L P0003
GEN. BÂTIMENT	1000/1000èmes	P0000

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

La copropriété est soumise aux dispositions suivantes.

En cas de conflit entre les dispositions du présent acte et les dispositions légales obligatoires, les dispositions conflictuelles de l'acte doivent être considérées comme non écrites, sans affecter la validité des autres dispositions.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le présent acte, les comparants se réfèrent expressément à l'article 3.78 du Code civil concernant la copropriété forcée en général.

1. Droits et obligations des copropriétaires

1. Chacun des copropriétaires a le droit d'avoir la jouissance et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation du bien.

2. Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment d'un architecte désigné par le syndic, et pour ce qui concerne la stabilité du bien, d'un ingénieur désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

3. Il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications aux parties communes, même à l'intérieur de leurs chambres privées.

4. En général, chaque propriétaire ou utilisateur d'une parcelle privée doit tolérer que, pour les travaux d'entretien et de réparation de l'immeuble ou de ses dépendances, qui ont été légalement décidés, il soit temporairement perturbé dans l'exercice du droit de jouissance de sa propriété, dans la mesure où cette perturbation est nécessaire à l'exécution des travaux.

2. Règles de vote

L'unanimité est requise pour l'adoption de toutes les décisions qui portent ou peuvent porter sur les parties communes ou qui modifient ou peuvent modifier les droits de la copropriété en général.

3. Utilisation prévue des appartements

Les appartements sont destinés à un usage résidentiel. Aucun échange n'est autorisé.

4. Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul

droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

5. Publicité

Il est interdit d'apposer toute publicité sur les fenêtres, les murs extérieurs et la porte d'entrée, à l'exception de la publicité relative à la vente ou à la location d'appartements ou de places de stationnement faisant partie de l'immeuble.

6. Objets désagréables

Les objets ou marchandises dangereux, inflammables, insalubres ou gênants ne peuvent être conservés dans le bâtiment.

7. Animaux domestiques

Les animaux domestiques ne sont pas autorisés dans les appartements.

8. Charges communes

En général, tous les coûts d'entretien, de réparation et de reconstruction éventuelle des parties communes seront supportés par chaque copropriétaire, proportionnellement à sa part dans les parties communes.

9. Assurances

L'assurance des parties privatives (à l'exception de l'entrée) et des parties communes doit être souscrite pour tous les propriétaires auprès de la même compagnie d'assurance, pour autant que les copropriétaires ne décident pas de souscrire une assurance collective.

Cette assurance couvrira les dommages causés par le feu et la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents dus à l'électricité, le recours des tiers et/ou de l'un des résidents contre les autres, et les dégâts des eaux après incendie, et ce auprès de la compagnie d'assurance et pour les montants à déterminer par les copropriétaires.

Si une surprime est due en raison d'une cause spécifiquement liée à un propriétaire particulier, cette surprime est supportée et payée par ce dernier seul.

En ce qui concerne les rapports entre eux, les copropriétaires sont expressément dispensés de tout recours contre l'un d'eux ou contre la copropriété lorsque le dommage est causé par un risque couvert par la police d'assurance dans une autre pièce ou parcelle (que la partie soit commune ou privée) ou à des objets situés dans le bâtiment, sauf en cas de mauvaise foi. Les Propriétaires doivent veiller à ce que les occupants de leurs parcelles renoncent à tout recours contre eux-mêmes et les autres occupants pour les dommages causés dans les conditions prévues à la phrase précédente. Le non-respect de cette obligation entraîne la responsabilité du propriétaire négligent.

Une assurance doit également être souscrite pour couvrir la responsabilité des copropriétaires contre tous les accidents causés par l'état des

bâtiments, que les victimes de l'accident soient ou non des résidents de l'immeuble.

10. balcon-jardin

Le propriétaire de l'appartement au rez-de-chaussée (lot 1), qui a la jouissance privative du jardin au niveau du rez-de-chaussée, est responsable de leur entretien, y compris celui de la haie entourant le jardin, et du remplacement des plantes. Les propriétaires des lot 2 et 3 auront la jouissance privative et exclusive des balcons à charge d'entretien.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Responsabilité

Le présent acte de base a été rédigé à la demande expresse et sous la seule responsabilité des acquéreurs des lots pré-décrits aux termes de l'acte de vente qui suit la signature des présentes, étant :

1/Monsieur KUCHTA Adam, né à Praha (Ser-bie-et-Monténégro) le 25 octobre 1985, numéro national 85.10.25-717.97, de nationalité tchèque, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Saint-Alphonse 2/bt14.

2/ Monsieur TEFEUGANG Patrick, née le 8 mai 1997 à Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg), numéro national 97.05.08-591.77, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1040 Etterbeek, Rue Général Lemah 20.

3/ Monsieur BERO Martin, née le 12 juin 1983 à Brno (Tchécoslovaquie), numéro national 83.06.12-543.09, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1020 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Saint-Alphonse, 2 bte 14.

Lesquels signent à cet effet le présent acte aux côtés des comparants les époux KANFAOUI-DRIES et Monsieur KANFAOUI Abdallah.

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

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.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

Election de domicile

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

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité du comparant 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.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal de logement.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 27 février 2024 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son 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.

Expédition 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. Le comparant a été informé 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 du comparant 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.

Le comparant déclare que ces options sont suffisantes.

Le comparant déclare avoir été également informé 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

Le comparant déclare avoir été informé qu'un coffre-fort numérique est mis à sa disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'il peut ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, il 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).

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (€ 100,00).

DONT ACTE.

Fait et passé à Vilvoorde, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, le comparant a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures

Certifiée conforme



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT
5,02 - Avenue du Prince de Liège 111 5150 Namur

BETOP
Drève de la Charte, 11
1083 Ganshoren

Votre courrier du : 25.02.2024 | Nos références : MEOW-2024-DD-00313754 | Annexe : 1

Bruxelles, le 26 février 2024

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Vous trouverez en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 25.02.2024.

Je vous prie d'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

WWW.FIN.BELGIUM.BE

DOCUMENTATION PATRIMONIALE - SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be



DONNÉES GÉNÉRALES

Numéro de plan : 21012/10247

Nos références : MEOW-2024-DD-00313754

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
21012 A 188 K P0000	MOLENBEEK-SAINT-JEAN 1 DIV	Boulevard Léopold II 110	MAISON	Cadastré

DATE DE DÉBUT : 21.09.2023

PARTIES COMMUNES

Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	1000	21012 A 188 L P0000

PARTIES PRIVATIVES

ID parcelle : 21012 A 188 L P0001

Niveau : SS

Quotités générales : 26/1000

ID parcelle : 21012 A 188 L P0002

Niveau : SS

Quotités générales : 24/1000

ID parcelle : 21012 A 188 L P0003

Niveau : ss

Quotités générales : 11/1000

ID parcelle : 21012 A 188 L P0004

Niveau : rdc

Quotités générales : 300/1000

Dénomination : LOT 2

ID parcelle : 21012 A 188 L P0005

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : +1, ES

Quotités générales : 223/1000

Dénomination : LOT 3

ID parcelle : 21012 A 188 L P0006

Nature : APPARTEMENT #

Niveau : +2, combles, grenier

Quotités générales : 416/1000

Total des quotités générales : 1000/1000

Plan levé et dressé par : SPRL BETOP / Baudouin DUFOUR Drève de la Charte, 11 1083 Bruxelles Mail : sprlbetop@gmail.com GSM 0475263464 - 0494839391	COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN BOULEVARD LEOPOLD II, 110 REPARTITION DES LOCAUX CALCUL DES MILLIEMES
Echelle : 1/100	Date : le 21 septembre 2023

RAPPORT JUSTIFICATIF

L'an deux mille vingt trois, le 21 septembre,

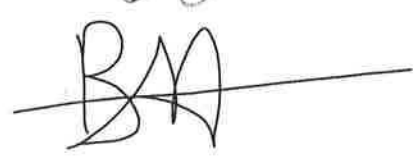
Je soussigné Baudouin DUFOUR, géomètre-expert (GEO 040683),
assermenté près le Tribunal de Première Instance de Namur,
agissant au nom de la SPRL BETOP, dont les bureaux sont
établis à 1083 Bruxelles, drève de la Charte, 11;

Déclare avoir procédé à la détermination des quotités d'un bien
situé à 1080 Bruxelles, boulevard Léopold II, 110, en tenant
compte des éléments suivants :

- les surfaces des différents lots sont les surfaces privatives
intra-muros calculées en intégrant les cloisons légères et les
murs non porteurs;
- pondérations : logements : 100 %
combles : 80 %
caves : 40 %
grenier : 0 %
jardin et balcons : 10 %

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal, à Bruxelles,
à la date que dessus.



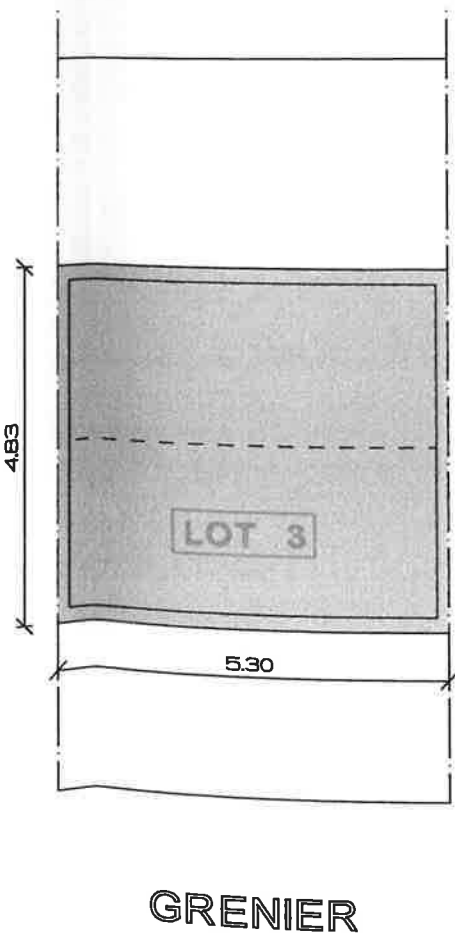
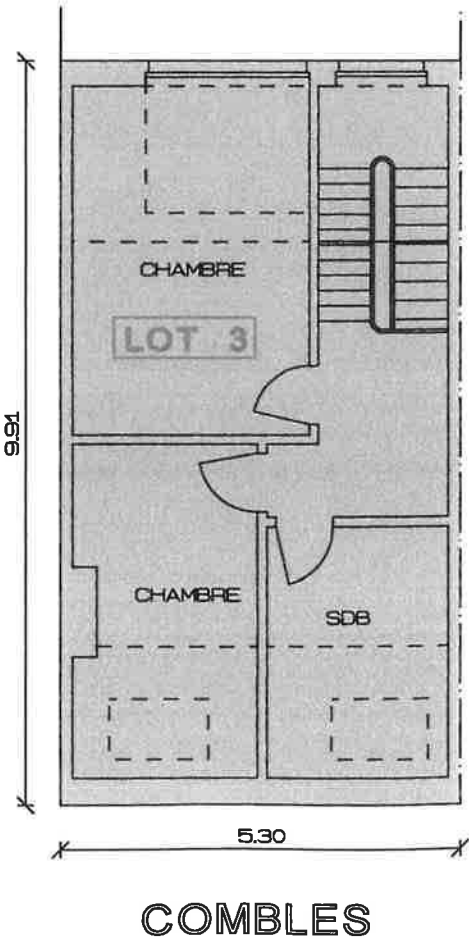
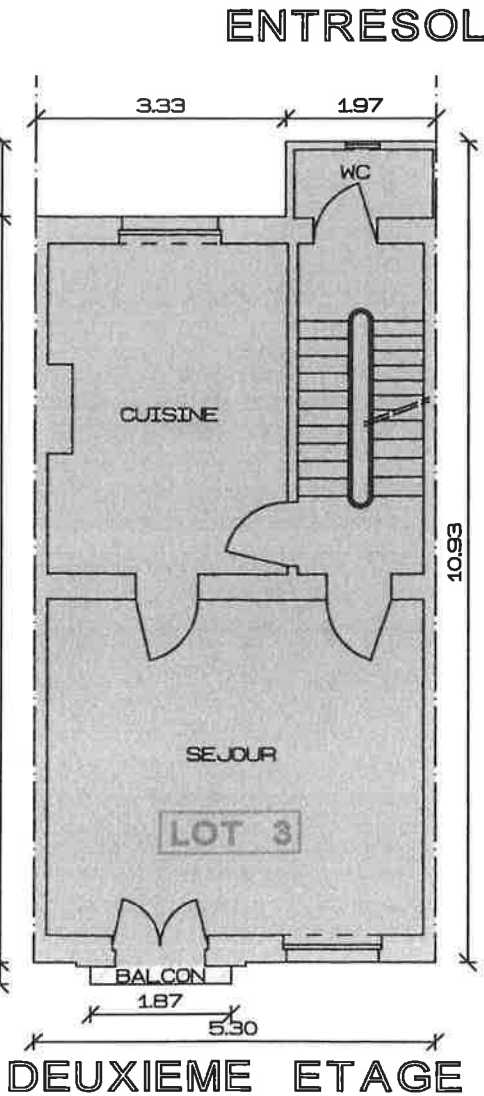
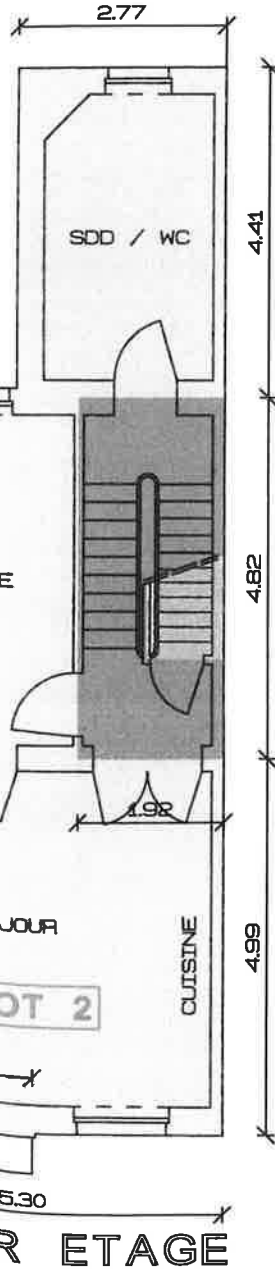

Baudouin DUFOUR

CALCUL DES MILLIEMES

SITUATION	DESTINATION	SURFACES BRUTES	SURFACES NETTES	MILLIEMES
DE-CHAUSSEE	LOGEMENT + JARDIN	68,51 m2 + 43,46 m2	55,66 m2 + 39,37 m2	300/1000
IER ETAGE ET ENTRESOL	LOGEMENT + BALCON	55,40 m2 + 1,06 m2	44,27 m2 + 1,06 m2	223/1000
IEME ETAGE + COMBLES + GRENIER	LOGEMENT + BALCON + LOGEMENT + GRENIER	54,71 m2 + 0,45 m2 + 52,52 m2 + 25,60 m2	46,29 m2 + 0,45 m2 + 45,48 m2 + 22,06 m2	416/1000
-SOL	CAVE	18,24 m2	12,85 m2	26/1000
-SOL	CAVE	17,09 m2	11,80 m2	24/1000
-SOL	CAVE	9,16 m2	5,27 m2	11/1000

- Section A - n° 188 k

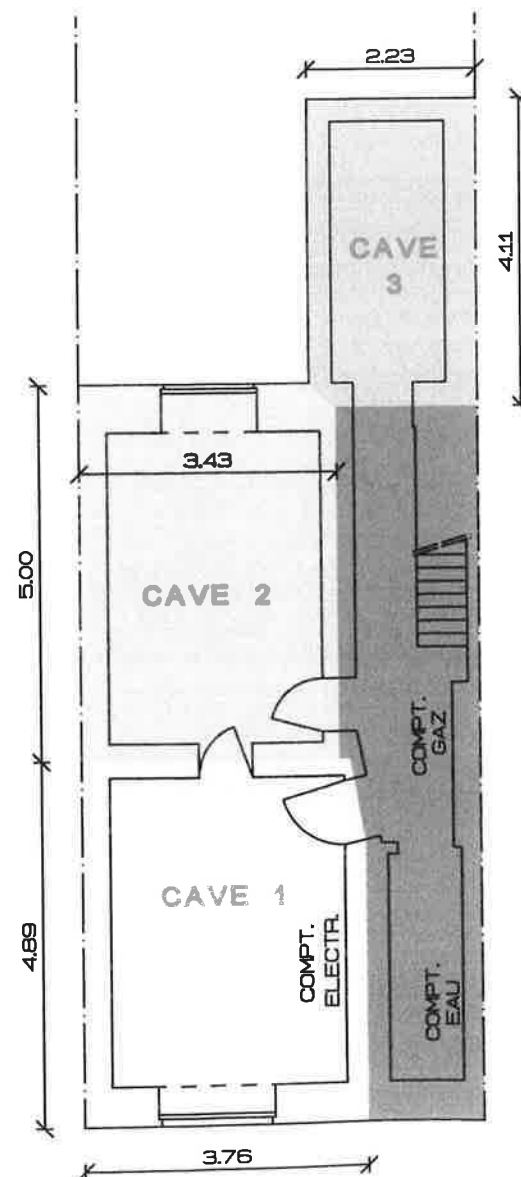
ENTRESOL



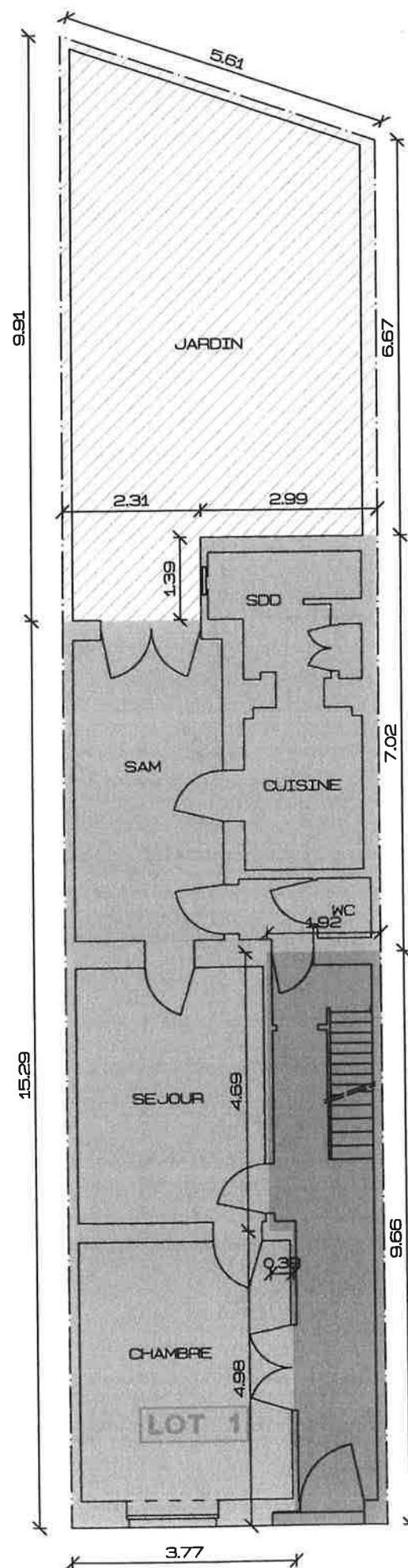


LOT	
LOT 1	REZ
LOT 2	PRE
LOT 3	DEL
CAVE 1	SOL
CAVE 2	SOL
CAVE 3	SOL

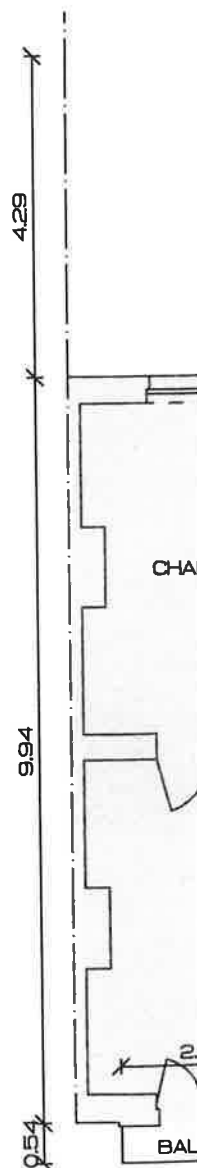
1ère Division



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



PREM

PROCURATION POUR VENDRE

L'an deux mil vingt-quatre

Le vingt-trois avril.

Par devant Nous, Maître **Leticia DHAENENS**, notaire de résidence à Anderlecht.

A COMPARU :

Madame DRIES Louiza, née à Bezzit-Bouira (Algérie), le 13 mai 1973, numéro national 73.05.13-402.97, épouse de Monsieur KANFAOUI Abdellatif, de nationalité belge, domiciliée et demeurant à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), Boulevard Léopold II, 100.

Mariée à Roubaix (France), le 08 octobre 1994, sous le régime légal belge à défaut de convention matrimoniale, étant le droit de l'Etat sur le territoire duquel les époux ont établi, après la célébration de leur mariage, leur première résidence habituelle, conformément aux dispositions du Code de Droit International Privé ; régime non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

Comparante désignée plus loin par les mots "**la partie mandante**".

La partie mandante déclare qu'elle choisit de recevoir l'acte à distance sous forme dématérialisée conformément à l'article 18quinquies de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat.

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, **avec pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur de l'étude « Peêrs & Vandenbosch »**, à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat, 2.

Désignés plus loin par le mot "**mandataire**".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, relativement à l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie d'un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000, pour la même superficie :

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

Numéro d'identification parcellaire réservé : 21012 A 188 L P0000

Diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux

éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le mandant reconnaît avoir reçu une copie dudit projet d'acte de vente antérieurement aux présentes.

Le mandant confirme par les présentes avoir donné son accord en vue de la signature de l'acte de base et des actes de vente à distance, et ce aux clauses et conditions reprises dans les projets d'acte de base et d'acte de ventes rédigés par notaire Jean-Luc Peêrs, à Vilvoorde.

Au profit de :

1/ Monsieur KUCHTA Adam, né à Praha (Serbie-et-Monténégro), le 25 octobre 1985, numéro national 85.10.25-717.97, de nationalité tchèque, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale domicilié à 1210 Saint-Josseten-Noode, Rue Saint-Alphonse 2/bt14.

2/ Monsieur TEFEUGANG Patrick, né à Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg), le 8 mai 1997, numéro national 97.05.08-591.77, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1040 Etterbeek, Rue Général Leman 20.

3/ Monsieur BERO Martin, né à Brno (Tchécoslovaquie), le 12 juin 1983, numéro national 83.06.12-543.09, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1020 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Saint-Alphonse, 2 bte 14.

Pour le prix global de **quatre cent dix mille euros (410.000 €)**.

ETAT-CIVIL – LOI HYPOTHECAIRE – LOI DE VENTOSE

Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

Pour l'application de la loi de ventôse le notaire soussigné a vérifié l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité.

DECLARATION FISCALE

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais.

Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht

Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

Signé numériquement
par Dries Louiza
Date : 23/04/2024
11:38:14

Signé numériquement
par Dhaenens Leticia
Alexandra M
Date : 23/04/2024
11:40:04

POUR EXPEDITION CONFORME

*Expédition délivrée sans relation d'enregistrement, conformément à la tolérance en vigueur,
article 172 C.enreg. et, le cas échéant, l'article 3.12.3.0.5., § 1 VCF.
Cet acte a été présenté à l'enregistrement et la relation de l'enregistrement y relative n'a pas été
reçue à ce jour.*



A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

PROCURATION POUR VENTE D'IMMEUBLE

L'an deux mil vingt-quatre

Le vingt-quatre avril.

Devant Nous, Maître **Leticia DHAENENS**, notaire de résidence à Anderlecht.

A COMPARU :

Monsieur KANFOUI Abdellatif, né à Tanger (Maroc), le 10 octobre 1963, numéro national 63.10.10-575.33, de nationalité belge, époux de Madame DRIES Louiza, domicilié et demeurant à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), Boulevard Léopold II, 100.

Marié à Roubaix (France), le 08 octobre 1994, sous le régime légal belge à défaut de convention matrimoniale, étant le droit de l'Etat sur le territoire duquel les époux ont établi, après la célébration de leur mariage, leur première résidence habituelle, conformément aux dispositions du Code de Droit International Privé ; régime non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

Monsieur KANFAOUI Abdallah, né à Bruxelles, le 21 mai 1968, numéro national 68.05.21-443.02, célibataire, domicilié et demeurant à 1080 Bruxelles (Molenbeek-Saint-Jean), Boulevard Léopold II, 159.

Lequel déclare qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code civil.

Comparants désignés plus loin par les mots « **la partie mandante** » ou « **le mandant** ».

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, ***avec pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur de l'étude « Peërs & Vandenbosch »***, à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat, 2;

Désignés plus loin par le mot « **mandataire** ».

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, relativement à l'immeuble suivant, auquel elle interviendra à distance par visioconférence :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie d'un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000, pour la même superficie :

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

Numéro d'identification parcellaire réservé : 21012 A 188 L P0000

Diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le mandant reconnaît avoir reçu une copie dudit projet d'acte de vente antérieurement aux présentes.

Le mandant confirme par les présentes avoir donné son accord en vue de la signature de l'acte de base et des actes de vente à distance, et ce aux clauses et conditions reprises dans les projets d'acte de base et d'acte de ventes rédigés par notaire Jean-Luc Peêrs, à Vilvoorde.

Au profit de :

1/ Monsieur KUCHTA Adam, né à Praha (Serbie-et-Monténégro), le 25 octobre 1985, numéro national 85.10.25-717.97, de nationalité tchèque, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Saint-Alphonse 2/bt14.

2/ Monsieur TEFEUGANG Patrick, né à Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg), le 8 mai 1997, numéro national 97.05.08-591.77, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1040 Etterbeek, Rue Général Leman 20.

3/ Monsieur BERO Martin, né à Brno (Tchécoslovaquie), le 12 juin 1983, numéro national 83.06.12-543.09, célibataire et sans déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1020 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Saint-Alphonse, 2 bte 14.

Pour le prix global de **quatre cent dix mille euros (410.000 €)**.

DECLARATION FISCALE

Cette procuration est visée dans l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI portant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exonérée du droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

ETAT-CIVIL – LOI HYPOTHECAIRE – LOI DE VENTOSE

Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants.

Pour l'application de la loi de ventôse le notaire soussigné a vérifié l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, date que dessus.

Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

eRegistration - Formalité d'enregistrement	
<u>Mention d'enregistrement</u>	
Acte du notaire Leticia Dhaenens à Bruxelles le 24/04/2024, répertoire 2024/4395	
Rôle(s): 3 Renvoi(s): 0	
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 2 le vingt-six avril deux mille vingt-quatre (26-04-2024)	
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 10363	
Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)	
Référence STIPAD:	
Le receveur	Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME



A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping horizontal stroke.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Jean-Luc Peêrs à Vilvoorde le 24/04/2024, répertoire 2024/00568

Rôle(s): 15 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le 8 juillet 2024
(08-07-2024)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0018657

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Jean-Luc Peêrs à Vilvoorde le 24/04/2024, répertoire 2024/00568

Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 5
26 juin 2024 (26-06-2024)

Ref. : 51-T-26/06/2024-06812

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

Information_Fee	€ 0,00
Total	€ 285,00
Inscription_tax	€ 285,00
Various_taxes	€ 0,00

Te storten op rek
IBAN BE26 6792 0023 0329

Le conservateur des hypothèques