

SF/2014/2098 - Acte de base modificatif, Ixelles, Rue du  
Tabellion 6 - 10 / KL / kl  
Rép. 30335

**ACTE DE BASE MODIFICATIF**  
**IMMEUBLE SIS A Ixelles, Rue du Tabellion 6 - 10**

L'AN DEUX MIL QUATORZE

Le vingt-huit août

Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire  
associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société  
Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité  
Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de  
CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est  
établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

**A COMPARU :**

L'association des copropriétaires de l'immeuble sis à  
**Ixelles, Rue du Tabellion numéro 6 à 10**, dont le siège  
social est établi à Ixelles, Rue du Tabellion, 6 à 10, sous  
le numéro (BCE) 0525-801-960.

Constituée aux termes de l'acte de base reçu par le Notaire  
Pierre VERMEULEN, à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit  
février deux mille treize, transcrit au cinquième bureau  
des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-  
05/042013-03426.

**Ladite association est composée de :**

1/ A/

Et

B/

Propriétaire de :

**Commune d'IXELLES (septième division)**

Dans un immeuble de commerce et de rapport situé rue du  
Tabellion 6 à 10, cadastré selon titre et extrait  
cadastral récent section B numéro 236/V/3 pour 2 a 5 ca :

1) **L'appartement numéro 6** situé au troisième étage sur la  
droite du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec  
toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec  
balcon, un salon au centre et une chambre et salle de

bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain (103/1.000èmes).

2) **le grenier numéro 3** situé au niveau des combles en partie avant droite du bâtiment en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 19 m2 avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : onze /millièmes indivis des parties communes dont le terrain (11/1.000èmes).

3) **la cave numéro 5** au sous-sol située à l'arrière du bâtiment, côté gauche en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 8,9m2 avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : six /millièmes indivis des parties communes dont le terrain (6/1.000èmes).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base passé devant Maître Pierre Vermeulen, notaire à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit février deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-05/04/2013-03426.

Origine de propriété :

*[Faint, illegible text, likely a table or list of property details]*

2/

Propriétaire des lots :

**Commune d'IXELLES (septième division)**

Dans un immeuble de commerce et de rapport situé rue du Tabellion 6 à 10, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 236/V/3 pour 2 a 5 ca :

**Au troisième étage :**

**L'appartement numéro 5** situé sur la gauche du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon sur le côté et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/1.000

**le grenier numéro 6** situé en partie avant gauche du bâtiment, à gauche du grenier numéro 5 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 8,9 m2 avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

**le grenier numéro 7** situé en partie avant gauche du bâtiment, à gauche du grenier numéro 6 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 18,8m2 avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : dix /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 10/1.000

**la petite cave numéro 6** située à l'arrière du bâtiment, côté gauche à droite de la cave numéro 5 en regardant de la rue, comprenant:

- a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 5,9m<sup>2</sup> avec sa porte
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/1.000

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base passé devant Maître Pierre Vermeulen, notaire à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit février deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-05/04/2013-03426.

Origine de propriété :

3/

Propriétaire du lot :

**Commune d'IXELLES (septième division)**

Dans un immeuble de commerce et de rapport situé rue du Tabellion 6 à 10, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 236/V/3 pour 2 a 5 ca :

**Le commerce** avec une entrée privée directe depuis la voirie, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

au *rez-de-chaussée* : la partie droite du bâtiment est composée du commerce, la partie gauche du bâtiment est composée de réserve et la partie centrale à l'arrière du bâtiment est composée d'une cuisine et d'un bureau. Accès

à l'arrière à deux cours couvertes à usage exclusif du commerce

à l'entresol : une pièce servant de bureau, dans la partie centrale à l'arrière du bâtiment.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 231/1.000

c) la jouissance exclusive de deux cours couvertes et deux toilettes situées à l'arrière du bâtiment

la cave numéro 3 située en façade avant, côté gauche en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les deux pièces en enfilade d'une superficie d'environ 37m2 avec leur porte

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain :

la cave numéro 4 située en façade avant, côté droit en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : cinq pièces en enfilade d'une superficie d'environ 82,1 m2. Dans la deuxième pièce, présence d'un escalier privatif vers le rez-de-chaussée. Cet escalier est actuellement condamné. Dans la troisième pièce, présence d'un four à pain. Depuis la cinquième pièce accès à une petite cour triangulaire à usage exclusif des propriétaires de cette cave

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base passé devant Maître Pierre Vermeulen, notaire à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit février deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-05/04/2013-03426.

Origine de propriété :

Propriétaires du lot :

**Commune d'IXELLES (septième division)**

Dans un immeuble de commerce et de rapport situé rue du Tabellion 6 à 10, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 236/V/3 pour 2 a 5 ca :

**Au deuxième étage :**

**L'appartement numéro 3** situé sur la gauche du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon sur le côté et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain :  
101/1.000

**la petite cave numéro 7** située au centre du bâtiment, côté gauche, derrière la cave numéro 3 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 6,1m<sup>2</sup> avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : quatre /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/1.000

**le grenier numéro 8** située en partie arrière droite du bâtiment, à gauche du grenier numéro 9 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 9,4 m<sup>2</sup> avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base passé devant Maître Pierre Vermeulen, notaire à Molenbeek-Saint-Jean, le dix-huit février deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-05/04/2013-03426.

Origine de propriété :

5/:

Propriétaire des autres lots de l'immeuble.

Origine de propriété :

3.  
 Lequel comparant, préalablement à l'acte de base,  
 objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :  
 cé.  
 de

Ci-après dénommés « le comparant »

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

#### I. EXPOSE PRELIMINAIRE

L'immeuble dont question sous rubrique a été placé sous le régime de la copropriété aux termes des statuts dressés et dont question ci-avant.

Le comparant souhaite apporter les rectifications suivantes :

1/ rectifier les plans figurant à l'acte de base dont question ci-avant comme suit : le sas se trouvant entre le grenier 6 et le grenier 7, fait partie du grenier numéro 6.

2/ Autoriser les copropriétaires actuels et donc comparant aux présentes, en cas de vente de leur appartement d'en conserver le grenier (pour autant qu'il soit propriétaire d'un tel grenier). La présente clause est stipulée *intuitu personae* et ne porte donc pas préjudice à la clause contenue dans l'acte de base d'origine prohibant la vente des greniers à des tiers à la copropriété.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

En ce qui concerne l'origine de propriété, il est fait référence à ce qui est stipulé ci-dessus

#### **II. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

Le comparant déclare conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

#### **Mesures administratives**

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

#### **DISPOSITIONS REGIONALES EN MATIERE D'URBANISME**

Le comparant aux présentes dispense expressément le Notaire soussigné de réinterroger la commune d'Ixelles quant à la

situation urbanistique dudit bien. Il déclare en effet bien connaître la situation urbanistique dudit complexe.

L'acte de base d'origine dudit complexe stipule littéralement ce qui suit :

Il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire Vermeulen par la Commune d'Ixelles et dans question dans l'acte de base d'origine, prérappelé, ce qui suit littéralement reproduit : « Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination : Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et liseré de noyau commercial;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

D. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

E. Autres renseignements :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au

*transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.*

*Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) »*

Le notaire soussigné rappelle en outre qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### **III. ETAT DU SOL - IBGE**

Le comparant déclare avoir été informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au propriétaire d'un bien immeuble d'obtenir, préalablement à la signature des statuts, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans l'immeuble prédécrit.

Il ressort d'une attestation du sol qui a été délivrée par l'IBGE en date du 20 juin 2014 que « la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».

\*\*\*\*\*

Pour le reste, il est fait référence à l'acte de base initial qui reste d'application.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par le comparant sub 2.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée.

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

Les droits s'élèvent à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE
-----------

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

A la date préindiquée.

Et après lecture faite, les comparants et intervenants, ont signé le vingt-sept août deux mil quatorze, à l'exception de Madame qui a signé ce jour avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

ENREGISTRE 6 ROLE(S) aucun RENVOI(S)  
AU 1er bureau d'enregistrement de Bruxelles 5  
LE 15/09/2014, VOLUME 25, FOLIO 24, CASE 12  
RECU 50,00, cinquante euros  
Conseiller a.i. JEANBAPTISTE Françoise

Bureau d'hypothèque Bruxelles V

Nr de formalité 51-T-09/09/2014-09252  
Date 09/09/2014

POUR EXPEDITION CONFORME