

Jean-François POELMAN, Notaire  
Société civile à forme de sprl  
Rpm Bruxelles n°471.946.768  
Avenue Emile Max, 165 à 1030 Schaerbeek

Thornell/Decoster-92-100/actebase-modif-mllv DE : 50€ - R.25.914  
ACTE DE BASE Annexe : permis+plan sous-sol+cond gén  
ventes Loi Breyne + cahier charges +  
assainissement

---

L'an deux mille neuf

Le trois mars

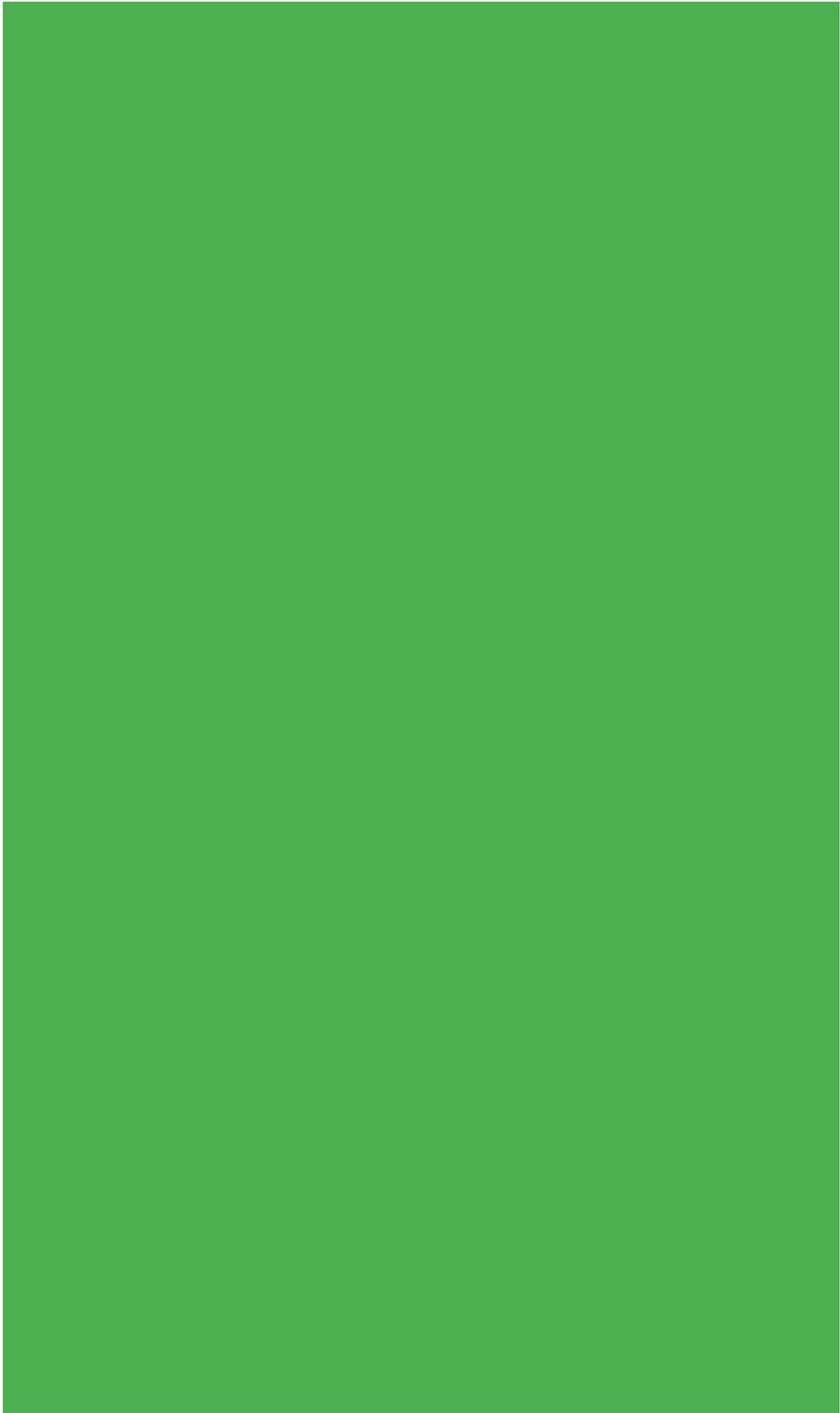
A Schaerbeek, en l'étude.

Devant Nous, Maître Jean-François POELMAN, Notaire à  
Schaerbeek.

**ONT COMPARU**









Acte de base

Le bien prédécrit a fait l'objet de l'acte de base reçu par le notaire Jean-François Poelman, soussigné, le premier août deux mille huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-05/08/2008-9440.

**URBANISME**

a) Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre,

adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé " COBAT ".

b) En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Forest de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Il lui a été répondu par la Commune de Forest en date du 26 janvier dernier que "Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12.09.2002. Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A .G. du 3 mai 2001 en zone mixte. Un permis d'urbanisme a été délivré en date du 03.09.2007 pour la reconversion d'un site industriel en 25 logements et 3 bureaux. Un permis d'environnement a été délivré en date du 07.05.2007 d'une durée de 15 ans pour un parking couvert de 23 emplacements. Un permis d'urbanisme a été délivré en date du 11.12.2008 visant à l'aménagement de 35 emplacements de parking .Il est expressément précis que toute destination autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la commune, conformément au 5<sup>ème</sup> alinea de l'article 98 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004. »

Le comparant reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

Le comparant déclare que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1<sup>er</sup> du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Comme dit ci-dessus un nouveau permis ayant été obtenu depuis la rédaction de l'acte de base précité, visant à agrandir le parking. Ledit permis restera ci-annexé.

#### ASSAINISSEMENT

Tout l'historique de l'assainissement est repris à l'acte de base précité.

En outre, les comparants sous A requièrent le notaire soussigné d'annexer aux présentes pour former une annexe unique relative à l'assainissement, annexe qui ne sera pas transcrite, le planning prévisionnel pour l'exécution des obligations découlant de l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués,

tel qu'établi par le bureau d'études ainsi que l'évaluation des coûts d'assainissement.

Par fax reçu ce jour de l'IBGE, ledit institut a précisé « Nous vous informons que vous pouvez libérer un montant égal à 119.355,92 TVAC correspondant aux coûts des obligations déjà accomplis.

« Sur base du premier rapport du suivi des travaux d'assainissement reçu par l'IBGE en date du 13 novembre 2008, la première phase des travaux d'assainissement a été accomplie (terrassement et évacuation des terres polluées) le dossier est actuellement au stade du monitoring de la qualité des eaux souterraines (2 fois 3 mois) qui va déterminer la suite à donner au dossier. »

### **ACTE DE BASE**

Les plans restés annexés à l'acte de base initial restent valables sauf le plan du sous-sol que le comparant dépose pour rester annexé au présent acte et remplacer ledit plan qui était resté annexé à l'acte de base initial, plan établi par Monsieur Cédric Franck, Urban Platfrom Rue Antoine Dansaert, 101 à 1000 Bruxelles et portant la référence Plan AO2.1 et AO2.2.

Ces document demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé "ne varietur" par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci. Il ne sera toutefois pas transcrit à la conservation des hypothèques compétente.

### **Division juridique du complexe**

La division des parties communes en 10.000/10.000<sup>e</sup> ((dix mille/dixmillièmes) doit en conséquence être modifiée ainsi que la description du sous-sol :

La description insérée dans l'acte de base est modifiée comme suit :

### **Niveau du sous-sol**

#### **A. Parties communes :**

Parties communes dont les charges seront supportées par les parkings dans les proportions suivantes : à concurrence de trente pour cent par les parkings et à concurrence de septante pour cent par les appartements du bloc A-B : escalier du sous-sol au rez du bloc B et sa cage, ascenseurs avec leurs cages

Parties communes réservées à la jouissance des entités du bloc parking et dont les charges seront supportées par les parkings exclusivement (mais sans participation des caves) : dégagements, caves avec compteurs, aires de manœuvre, couloirs des caves, caves communes techniques et locaux poubelles, escalier et sa cage vers les jardins

Parties communes dont les charges seront supportées par toutes les entités de l'ensemble immobilier : bassin d'orage,

citerne d'eau pluviale

B. Parties privatives :

**19 caves numérotées "cave B 1" à "cave B 19" au niveau du sous-sol**, dans le bloc parking comprenant chacune : en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ; sans attribution de quote-part dans les parties communes ni participation aux charges du bloc parking ni de l'ensemble (dont certaines sont rattachées à un parking comme dit ci-après)

**Trente-quatre emplacements de parking numérotés "1" à "16" et "18" à "35" au niveau du sous-sol**, dans le bloc parking comprenant chacun :

Pour les emplacements "1" "2" "4", "5", "14" "15" "16" et "18" à "33" : en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol en copropriété et indivision forcée : vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule neuf pour cent -2,9%- de participation dans les charges du bloc parking)

L'emplacement 26 devra tolérer le passage vers le local technique pour les nécessités du service

Pour les emplacements "6" à "12", en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol et la/les cave-s qui lui est/sont rattachée-s avec sa porte; en copropriété et indivision forcée : vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et deux virgule neuf pour cent -2,9%- de participation dans les charges du bloc parking)

Pour l'emplacement "3" en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol en copropriété et indivision forcée : trente-deux et demi/dixmillièmes (32,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et trois virgule vingt-cinq pour cent -3,25%- de participation dans les charges du bloc parking)

Pour les emplacements "13", "34" et "35" : en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par les lignes au sol et les caves qui lui sont rattachées avec sa porte; en copropriété et indivision forcée : trente-deux et demi/dixmillièmes (32,5/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et trois virgule vingt-cinq pour cent -3,25%- de participation dans les charges du bloc parking)

Au troisième et quatrième étages, le descriptif de l'appartement B3.1 est modifié comme suit :

**Le duplex des troisième et quatrième étages, dénommé " duplex B3.1 "**, dans le bloc A-B comprenant:

en propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : porte d'entrée privative, hall avec escalier menant au niveau supérieur, local chaudière, vestiaire, WC, buanderie, salle

de bains, deux chambres, une chambre avec salle de bains ; au niveau du quatrième étage : séjour avec cuisine et bureau

en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-et-un virgule deux/ dixmillièmes (451,2/10.000è) des parties communes dont le terrain. (et neuf virgule cent soixante-quatre pour cent -9,164%- de participation dans les charges du bloc A-B)

la jouissance privative et exclusive de la terrasse au niveau du troisième étage à charge de supporter tous les frais de revêtement et de garde-corps et des terrasses au niveau du quatrième étage à charge de supporter tous les frais du revêtement et de garde-corps et la moitié des frais de la séparation avec la terrasse de jouissance de l'appartement A3.3 ainsi que, sous réserve des autorisations urbanistiques nécessaires, la jouissance de la toiture plate au niveau du quatrième étage à charge d'en supporter tous les frais de revêtement et garde-corps.

RECAPITULATIF		10.000è dans la copropriété	charges bloc Parking	Charges Bloc A-B	Charges Bloc C	Charges Bloc D
Sous-sol	Cave B10	0	0			
	Cave B11	0	0			
	Cave B12	0	0			
	Cave B13	0	0			
	Cave B14	0	0			
	Cave B15	0	0			
	Cave B16	0	0			
	Cave B17	0	0			
	Cave B18	0	0			
	Cave B19	0	0			
	Parking 1	29	2,9			
	Parking 2	29	2,9			
	Parking 3	32,5	3,25			
	Parking 4	29	2,9			
	Parking 5	29	2,9			
	Parking 6	29	2,9			
	Parking 7	29	2,9			
	Parking 8	29	2,9			
	Parking 9	29	2,9			
	Parking 10	29	2,9			
	Parking 11	29	2,9			
	Parking 12	29	2,9			
	Parking 13	32.5	3,25			
	Parking 14	29	2,9			
	Parking 15	29	2,9			
	Parking 16	29	2,9			
	Parking 18	29	2,9			

	Parking 19	29	2,9			
	Parking 20	29	2,9			
	Parking 21	29	2,9			
	Parking 22	29	2,9			
	Parking 23	29	2,9			
	Parking 24	29	2,9			
	Parking 25	29	2,9			
	Parking 26	29	2,9			
	Parking 27	29	2,9			
	Parking 28	29	2,9			
	Parking 29	29	2,9			
	Parking 30	29	2,9			
	Parking 31	29	2,9			
	Parking 22	29	2,9			
	Parking 33	29	2,9			
	Parking 34	32,5	3,25			
	Parking 35	32,5	3,25			
Rez-de-chaussée	Appart A01	441,6		8,97		
	Bureau B01	130		2,64		
	Appart B02	208,5		4,236		
	Loft C01	492,3			23,711	
	Flat C02	188			9,057	
	Cave C1	0			0	
	Cave C2	0			0	
	Cave C3	0			0	
	Cave C4	0			0	
	Cave C5	0			0	
	Cave C6	0			0	
Premier étage	Appart A1.1	266		5,403		
	Appart A1.2	121,7		2,472		
	Appart A1.3	281,3		5,714		
	Appart B1.1	256,7		5,214		
	Appart B1.2	275,2		5,590		
	Loft C1.1	393,7			18,962	
	Loft C1.2	341,7			16,458	
Deuxième étage	Appart A2.1	264,5		5,372		
	Appart A2.2	118		2,397		
	Appart A2.3	278,2		5,652		
	Appart B2.1	252,3		5,124		
	Appart B2.2	255,6		5,192		
	Loft C2.1	355,5			17,121	
	Loft C2.2	305			14,691	
Troisième et quatrième étages	DuplexA3.1	451,3		9,166		
	Appart A3.2	121,7		2,472		
	DuplexA3.3	501,8		10,191		
	DuplexB3.1	451,2		9,164		
	Appart B3.2	247,7		5,031		
maisons	Maison D01	394,3				19,712
	Maison D02	543,1				27,150
	Maison D03	530				26,493
	Maison D04	533,1				26,645

Total		10.000. /10.000	100%	100%	100%	100%

Il est également décidé d'ajouter un point à l'article 3 du règlement de copropriété sur les parties privatives un point e) rédigé comme suit

« e) Dans le but d'assurer une harmonie à l'ensemble, les occupants des lots privatifs devront mettre des rideaux ou stores aux fenêtres, d'un type identique à celui déterminés par le conseil de gérance. S'ils mettent des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le conseil de gérance du côté extérieur. Si les occupants veulent mettre des marquises, stores ou pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

« Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

« Si les occupants veulent mettre du mobilier de jardin sur les terrasses et/ou les jardins, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée. »

#### Annexes aux statuts

Le comparant sous A nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) les conditions régissant la vente des locaux soumise à la Loi Breyne;

2) le cahier des charges de la construction, descriptif des travaux ;

Ces plans et documents font partie intégrante de cet acte; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. En cas de divergence entre ces documents, le plan sera prioritaire.

#### Frais

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge du propriétaire comparant au présent acte. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

Droit d'écriture Le notaire atteste du paiement du droit d'écriture de cinquante euros.

#### **LOI DE VENTÔSE**

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun 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.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Conformément a la loi hypothécaire et a la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au moniteur belge, l'exactitude de la denomination, de la date de constitution et du siege social des sociétés.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, représenté comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures

Enregistré à Schaerbeek 1e Bureau

le 2009 Volume folio case

Reçu : Le Receveur (signé)