

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE CINQ.

Le dix-sept juillet.

Par devant Nous, Maître Stanislas MICHEL, Notaire
à Molenbeek-Saint-Jean.

A COMPARU.

L'OFFICE CENTRAL DE CREDIT HYPOTHECAIRE, en abrégé O.C.C.H., société anonyme de droit public, ayant son siège à 1040 Bruxelles, 42 Rue de la Loi et un siège administratif à la même adresse, en attente d'inscription aux registres de commerce de Bruxelles et des villes de directions régionales, institué sous forme d'Etablissement public autonome, institué par l'arrêté royal numéro 226 du sept janvier mil neuf cent trente six (Moniteur Belge des six et sept janvier mil neuf cent trente-six) et transformé en société anonyme de droit public constaté dans l'acte reçu par le fonctionnaire instrumentant, Monsieur Roland DE SMET, auditeur général à l'administration centrale de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, de l'Enregistrement et des Domaines, le quatorze juillet mil neuf cent nonante-cinq pour être publié aux annexes du Moniteur Belge.

Ici représenté par: Monsieur Hendrik Vliebergh,
employé demeurant à Erembodepers, Kerckhofstraat 28,

agissant en vertu d'un acte de délégation du pouvoir de représentation reçu par Monsieur Roland DE SMET, prénommé, le quatorze juillet mil neuf cent nonante-cinq en exécution de l'article 17 des statuts de l'O.C.C.H., acte déposé le quatorze juillet mil neuf cent nonante-cinq pour être publié aux annexes du Moniteur Belge;

et agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs stipulée à l'article 13 du cahier des charges d'un acte de prêt avenu devant le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles en date du huit juin mil neuf cent nonante par lequel l'Office Central de Crédit Hypothécaire consentait un prêt de sept millions neuf cent trente mille francs (7.930.000) à Monsieur Riaz Malik, sans profession, né à Lahore (Pakistan) le cinq mai mil neuf cent cinquante-neuf, de nationalité pakistanaise, époux de dame Chantal Vinken, demeurant à Zaventem, Leuvensesteenweg, 433; marié sous le régime de la séparation des biens suivant acte du même notaire Jacquet en date du quinze juillet mil neuf cent quatre vingt sept. Transcrit au cinquième Bureau Hypothécaire à Bruxelles, le vingt-sept juillet mil neuf cent quatre vingt sept, volume 2, folio 14.

Lequel comparant agissant qualitate qua expose:

1) Que par ordonnance de Monsieur le Juge des Saisies près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles du vingt-quatre avril mil neuf cent nonante cinq, le notaire Stanislas MICHEL soussigné, a été désigné à l'effet de procéder à l'adjudication publique de l'immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard Léopold II n° 35, affecté en gage en suite du prêt hypothécaire ci-avant rappelé.

2) Qu'en vertu de l'article 13 ci-avant rappelé, autorisant l'Office Central de Crédit Hypothécaire, au lotissement des biens donnés en hypothèque qui sont

Rep 16837
cité de base
17 07 95

5734009



Premier
Fenillet.

[Signature]

vendus sur saisie-exécution immobilière, il sera
présentement procédé à l'acte de division de
l'immeuble préindiqué en vue de la vente de cet
immeuble par appartements.

A/ DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN:

Un immeuble de commerce et de rapport à
appartements comprenant un rez-de-chaussée plus cinq
étages et un entrepôt à l'arrière avec plus cinq
mezzanine situé boulevard Léopold II n° 35,
développant une façade de six mètres septante cinq
centimètres environ, cadastré ou l'ayant été première
division, section A numéro 224 N 3 pour une contenance
selon titre et cadastre de un are septante cinq
centiares, tenant ou ayant tenu à Eugène-De Mortier
Paul, à Laitat Jean, à Somers-Edgard et au boulevard
Léopold II.

Revenu cadastral: deux cent nonante neuf mille
deux cents francs (299.200).

ORIGINE DE PROPRIETE:

Le saisi, Monsieur Riaz Malik est propriétaire du
bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société
anonyme "Société Immobilière de la Sambre" ayant son
siège à Charleroi (Lodelinsart) aux termes d'un acte
de vente reçu par le notaire Fernand Jacquet, à
Bruxelles, à l'intervention du notaire Paul
Paternoster à Châtelet du huit juin mil neuf cent
nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques
à Bruxelles le trois juillet suivant, volume 7933
numéro 13.

La société anonyme "Société Immobilière de la
Sambre" préqualifiée en était propriétaire pour en
avoir fait l'acquisition de Monsieur Charles, Louis,
Edouard Van Peteghem, importateur à Woluwé-Saint-
Pierre aux termes d'un acte de vente reçu par le
notaire Pierre Van Halteren à Bruxelles le vingt-
quatre février mil neuf cent soixante-quatre,
transcrit au sixième bureau des hypothèques à
Bruxelles, le trois mars suivant, volume 2845 numéro
26.

Monsieur Charles Van Peteghem, prénommé, était
devenu propriétaire de ce bien pour lui avoir été
attribué aux termes d'un acte de partage intervenu
entre lui-même et 1. Monsieur Louis Sidoine, Jean,
Baptiste Van Beesen, à Ixelles et 2. Mademoiselle
Germaine Emma Constance Van Peteghem, à Uccle, reçu
par le notaire Pierre Van Halteren à Bruxelles le
vingt neuf février mil neuf cent soixante, transcrit
au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt
trois mars suivant, volume 2191 n° 5.

B/ Le comparant agissant qualitate qua, déclare
en vue de la vente de cet immeuble, le diviser en six
appartements soit un appartement par niveau, chacun de
ceux-ci constituant une propriété distincte avec comme
accessoires une fraction des parties communes qui
seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

C/ Que dans le but de déterminer les rapports de
propriété et de copropriété, de régler les rapports de
voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont
les parties communes seront gérées et administrées, la

fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable aux tiers, par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Le présent acte de base et son règlement de copropriété sont établis conformément à l'article 577-2 du code civil et à la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre.

En conséquence, les charges de la copropriété notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection doivent être répartis en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeurs et d'utilité.

Le présent acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative en tenant compte de la valeur respective de celle-ci.

DIVISION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Il résulte des plans ci-annexés indiquant les différents niveaux que l'immeuble comprend:

1. Description détaillée de la propriété:

AUX SOUS-SOLS:

a) partie commune: dégagement avec escalier menant vers rez-de-chaussée, emplacement compteurs gaz, électrique et eau, dégagement devant les caves n° 1, 2, 3, 4 et 5.

b) partie privative:

- cave numéro 1
- cave numéro 2
- cave numéro 3
- cave numéro 4
- cave numéro 5
- cave numéro 6
- cave numéro 7
- cave numéro 8
- cave numéro 9

REZ-DE-CHAUSSEE:

a) partie commune: dégagement vers magasin ainsi que dégagement vers escalier et ascenseur menant vers étages et caves.

b) partie privative: un rez-de-chaussée commercial composé d'une double pièce de commerce prolongée par réduit ainsi que cour et toilette.

En bâtiment annexe double grande pièce dont pièce avec mezzanine ainsi que salle de bains.

J734010



Deuxième
Feuillet.

[Handwritten signature]

Escalier menant vers sous-sols et caves portant les numéros 7, 8 et 9, ainsi qu'un escalier vers la cage

PREMIER ETAGE.

a) partie commune: volée d'escalier et cage d'ascenseur.

b) partie privative: un appartement comportant: en façade principale living séjour en forme de L-prolongé par chambre donnant sur terrasse.

A droite du bâtiment cuisine avec chaudière de chauffage central et production eau chaude murale - pièce toilette avec gaine technique - dégagement vers pièce salle de bains ainsi que deux chambres donnant l'une dans l'autre à l'arrière du bâtiment.

DEUXIEME ETAGE.

a) partie commune: volée d'escalier et cage d'ascenseur.

b) partie privative: un appartement comportant: en façade principale living séjour en forme de L-prolongé par chambre donnant sur terrasse.

A droite du bâtiment cuisine avec chaudière de chauffage central et production eau chaude murale - pièce avec gaine technique - dégagement vers pièce salle de bains ainsi que deux chambres donnant l'une dans l'autre à l'arrière du bâtiment.

TROISIEME ETAGE.

a) partie commune: volée d'escalier et cage d'ascenseur.

b) partie privative: un appartement comportant: en façade principale living séjour en forme de L-prolongé par chambre donnant sur terrasse.

A droite du bâtiment cuisine avec chaudière de chauffage central et production eau chaude murale - pièce toilette avec gaine technique - dégagement vers pièce salle de bains ainsi que deux chambres donnant l'une dans l'autre à l'arrière du bâtiment.

QUATRIEME ETAGE:

a) partie commune: volée d'escalier et cage d'ascenseur.

b) partie privative: appartement comportant deux chambres, living séjour en façade principale, cuisine équipée d'un chauffage central mural avec production eau chaude, toilette avec gaine technique, une pièce salle de bains, dégagement vers deux chambres.

En prolongement bâtiment en façade arrière terrasse couverte.

CINQUIEME ETAGE:

a) partie commune: palier avec cage d'escalier ainsi qu'ascenseur. Trappe d'accès menant vers local technique entretien ascenseur ainsi qu'accès vers toiture.

b) partie privative: appartement comportant deux chambres, living séjour en façade principale, cuisine équipée d'un chauffage central mural avec production eau chaude, toilette avec gaine technique, une pièce salle de bains, dégagement vers deux chambres.

En prolongement bâtiment en façade arrière terrasse couverte.

2. Plan.

Les plans ci-joints comportent la disposition des différents locaux composant:

- les sous-sols;
- le rez-de-chaussée;
- le premier étage;
- le deuxième étage;
- le troisième étage;
- le quatrième étage;
- le cinquième étage;
- plan de toiture/local technique.

Les différents niveaux sont teintés comme suit:

* partie commune: bleu

* partie privative: rouge

~~3. Superficie des parties privatives~~

Approximatif.

Sous-sol: cave n° 1: six mètres carrés, nonante centimètres carrés (6,9 m²)

cave n° 2: sept mètres carrés; (7 m²)

cave n° 3: six mètres carrés; (6 m²)

cave n° 4: cinq mètres carrés, cinquante centimètres carrés (5,5 m²);

cave n° 5: six mètres carrés, vingt centimètres carrés; (6,2 m²)

cave n° 6: douze mètres carrés, quatre vingts centimètres carrés; (12,8 m²);

cave n° 7: vingt-huit mètres carrés, septante centimètres carrés (28,7 m²);

cave n° 8: vingt-huit mètres carrés, septante centimètres carrés (28,7 m²);

cave n° 9: neuf mètres carrés, vingt centimètres carrés (9,2 m²);

Rez-de-chaussée: rez-de-chaussée commercial avec mezzanine: plus ou moins cent vingt cinq mètres carrés cinquante centimètres carrés (126,5m²);

Premier étage: appartement trois chambres: cent douze mètres carrés (112 m²);

Deuxième étage: appartement trois chambres: cent douze mètres carrés (112 m²);

Troisième étage: appartement trois chambres: cent douze mètres carrés (112 m²);

Quatrième étage: appartement deux chambres: quatre vingt-sept mètres carrés (87 m²);

Cinquième étage: appartement deux chambres: quatre vingt-sept mètres carrés (87 m²);

Superficie totale: sept cent dix huit mètres carrés quatre vingts centimètres carrés (718,8 m²).

3.4. Quotité indivise:

Les parties privatives représentent mille/millièmes (1.000/1000èmes); ceux-ci se répartissent de la manière suivante:

Sous-sol: cave numéro 1:	dix/millième	10/1000
cave numéro 2:	dix/millième	10/1000
cave numéro 3:	neuf/millième	9/1000
cave numéro 4:	sept/millième	7/1000
cave numéro 5:	neuf/millième	9/1000
cave numéro 6:	dix huit/millième	18/1000
cave numéro 7:	quarante/millième	40/1000
cave numéro 8:	quarante/millième	40/1000
cave numéro 9:	treize/millième	13/1000

Rez-de-chaussée: rez-de-chaussée commercial: cent septante six/millièmes 176/1000

Premier étage: appartement trois chambres:

cent cinquante six/millièmes

Deuxième étage: appartement trois chambres:

cent cinquante six/millièmes

Troisième étage: appartement trois chambres:

cent cinquante six/millièmes

Quatrième étage: appartement deux chambres:

cent vingt/millièmes

Cinquième étage: appartement deux chambres:

cent vingt/millièmes

TOTAL: mille/millièmes

4 §. Lots.

Lot 1. rez-de-chaussée comprenant magasin, cour et arrière bâtiment dont partie avec mezzanine.

sous-sol: les caves 6, 7, 8 et 9 accès par escalier privatif.

Lot 2. appartement au premier étage: trois chambres, une cave en sous-sol portant numéro 1.

Lot 3. appartement au deuxième étage: trois chambres, une cave en sous-sol portant numéro 2.

Lot 4. appartement au troisième étage - trois chambres, une cave en sous-sol portant numéro 3.

Lot 5. appartement au quatrième étage: deux chambres, une cave en sous-sol portant numéro 4.

Lot 6: appartement au cinquième étage: deux chambres, une cave en sous-sol portant numéro 5.

DECLARATION.

Les comparants représentés comme dit est, déclarent que leur volonté est que chacun de ces niveaux, appartements et lots forment une propriété distincte de manière telle qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés soit à titre gratuit soit à titre onéreux ou les grever de tous droits réels.

REGLES RELATIVES A LA COPROPRIETE

INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires dans la mesure de la quotité de chacun.

B. Les choses communes à l'immeuble comportent notamment:

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations; les murs portants, les murs de façade; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades; les conduits de cheminée; les tuyaux de décharge et de ventilation ainsi que les égouts; sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'extérieur des parties privatives et des locaux accessoires; pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz, d'électricité; la cage d'escalier, l'entrée commune du rez-de-chaussée avec sa porte; les paliers; les dégagements des sous-sol; les corniches, les descentes d'eau pluviale; les gaines pour tuyauteries, la

toiture, la cage technique entretien ascenseur; les bouches de ventilation; le revêtement de toiture plate; la cage d'ascenseur; l'ascenseur, une ancienne citerne à mazout; gaine technique derrière la pièce toilette; gaine technique dans pièce salle de bains.

C. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent.

D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant à l'exclusion des parties communes et notamment revêtement de sol; les cloisons intérieures avec leur porte, les châssis de fenêtre; les portes palières; les portes des caves, toutes canalisations intérieures des parties privées; les installations sanitaires particulières; les conduites de cheminée pour autant que ces conduites soient à l'usage exclusif de l'appartement dont elles dépendent et notamment des conduites de cheminée pour les chauffages individuels de chaque appartement.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidarité de l'immeuble.

En cas de travaux aux éléments portants, ces travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte, sauf ce qui est dit à l'article F.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, sauf à se conformer à l'article F.

F. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation d'une assemblée des copropriétaires et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui aura fait exécuter les travaux.

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

CLAUSE D'ARBITRAGE.

Lors d'éventuelles contestations et relatives à l'interprétation de l'acte de base, tout litige devra préalablement faire l'objet d'une requête en conciliation devant le juge de paix, lequel pourra désigner un arbitre amiable compositeur, seul l'échec de cet arbitrage justifiera une procédure judiciaire. Celle-ci ne pourra donc être entamée sans avoir au préalable eu recours à l'arbitrage amiable.

REGLEMENT DE COPROPRIETE:

Un règlement de copropriété et d'ordre intérieur

est annexé au présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparant élit domicile en son siège social susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état civil des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a demandé le treize mai mil neuf cent nonante cinq à la commune de Molenbeek Saint Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du trente et un mai mil neuf cent nonante-cinq, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est:

"Pour le territoire où se situe le bien:

- en ce qui concerne la destination:

- PPA "Léopold-II C" approuvé le vingt-trois janvier mil neuf cent nonante-deux

- destination voir annexe

- en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- à ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris."

Le comparant aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas 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 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, Rue de la Loi 42.

Lecture faite de tout ce qui précède, les comparants ont signé avec Nous Notaire.

Approuvé la rature
de quatre mots sur, deux
lettres nulles et trente quatre
lignes nulles, plus deux mots sur.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Enregistré *quatre* rôle(s) *un* (envoyé(s))
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-Saint-Jean
le *dix-huit* juillet 19 *95*
vol. *5/2* fol. *33* cas *12*
Reçu *mille francs (1000 F.)*

Le Receveur,

#, Parlicie