

« Joëlle THIELENS & Muriel DE ROOSE Notaires associés »

Société civile sous forme de SPRL

Numéro d'entreprise 0668.407.006 - RPM Charleroi

6220 Fleurus, Chemin de Mons 7

D. DUARTE SCHAERBEEK

Acte de base modificatif

**ACTE DE BASE MODIFICATIF DE L'IMMEUBLE SITUE A SCHAERBEEK,
avenue Dailly 235-237**

L'an deux mille dix-huit

Le sept décembre

Par devant Nous Maître Joëlle THIELENS, Notaire à la résidence de Fleurus, exerçant sa fonction dans la société « Joëlle THIELENS & Muriel DE ROOSE Notaires associés » ayant son siège à Fleurus, Chemin de Mons, 7.

ONT COMPARU :

1) Monsieur **DUARTE GAMBUTAS Fernando** Acacio, né à Elvas (Portugal) le vingt-sept septembre mil neuf cent soixante-trois (numéro national : 630927-389-90), divorcé non remarié et qui déclare ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 6224 Fleurus, section de Wanfercée-Baulet, rue de la Chapelle 62.

2) Les membres de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble situé à 1030 Schaerbeek, avenue Dailly 235-237 ; dont l'identité suit:

Monsieur **BRAGHINI François** Angelo Benoit, né à Liège le trois juillet mil neuf cent nonante-et-un (numéro national : 910703-249-69), célibataire et qui déclare ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 4140 Sprimont, section de Dolembreux, rue d'Esneux 35.

Ici représenté par Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando, ci-avant plus amplement nommé, en vertu de la procuration contenue dans l'acte de vente reçu le douze septembre deux mil dix-huit par le notaire Muriel De Roose à Fleurus, transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 3 sous la référence 50-T-21/09/2018-12682.

Monsieur **GUILLOME HERNANDEZ Javier**, né à Soria (Espagne), le huit août mil neuf cent septante neuf (numéro national : 790808-597-05), et son épouse, Madame **MURPHY Claire**, née à Aberdeen (Ecosse), le sept mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre (numéro national : 840307-580-25), domiciliés à 1030 Schaerbeek, rue de la Luzerne 55 ; lesquels déclarent s'être mariés à Madrid le quatorze novembre deux mil quinze sous le régime légal de la communauté des biens espagnol.

Ici représentés par Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando, ci-avant plus amplement nommé, en vertu de la procuration contenue dans l'acte de vente reçu le quatorze septembre

deux mil dix-huit par le notaire Muriel De Roose à Fleurus, transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 3 sous la référence 50-T-24/09/2018-12757.

Ces copropriétaires forment l'association des copropriétaires de l'immeuble dont question.

Tous ci-après dénommés « les comparants ».

Lesquels comparants, représentés comme dit est, préalablement à l'acte modificatif objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Qu'aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Muriel De Roose à Fleurus le douze septembre deux mil dix-huit, transcrit au troisième bureau de sécurité juridique de Bruxelles sous la référence 50-T-10/10/2018-13695, Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando, a divisé et placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, les biens ci-après décrits qu'il possédait en vertu de l'origine de propriété ci-après relatée :

COMMUNE DE SCHAERBEEK - SIXIEME DIVISION

Un immeuble d'habitation et de rapport avec rez-de-chaussée commercial situé Avenue Dailly 235-237, cadastré section D numéro 0652L3P0000 pour une superficie mesurée d'un are cinquante-cinq centiares quatre-vingt décimètres carrés (1a 55ca 80dma)

Rappel de plan

Tel que ce bien est repris sous teinte rose, lettres A-B-C-I-A, au plan dressé par le Géomètre expert immobilier André Vallée à Bruxelles, en date du 5 juin 2018, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de base susvanté.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants ont fait au sujet de l'origine de propriété du bien les déclarations suivantes :

Précédemment, le bien dépendait de la communauté ayant existé entre les époux LEFEVER Martin - DEWIT Anna Maria, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis :

- Partie aux termes d'un acte reçu par les notaires Edouard Dubost et Adhémar Morren à Bruxelles le 17 juillet 1906, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Nivelles le 25 juillet suivant, volume 10295 numéro 36.

- Partie aux termes d'un acte reçu par le notaire Adhémar Morren à Bruxelles le 5 mai 1919, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Nivelles le 13 juin suivant, volume 255 numéro 16.

Les époux LEFEVER - DEWIT sont décédés respectivement les 19 novembre 1923 et 17 janvier 1958 ; leurs successions confondues furent recueillies par leur fils unique, étant Monsieur LEFEVER Henri Martin.

Monsieur LEFEVER Henri est décédé ab intestat le 12 juillet 1958. Sa succession fut recueillie par son fils unique, Monsieur LEFEVER Valère Martin Albert, sous réserve

des droits revenant à son épouse, Madame KOECKX Maria, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit et ce, en vertu de la donation contenue dans leur contrat de mariage, étant l'acte reçu par le notaire Van Den Eynde à Woluwé-Saint-Etienne le 20 juillet 1919.

Madame KOECK Maria est décédée le 20 mars 1975. Sa succession a été recueillie par son fils unique, étant Monsieur LEFEVER Valère prénommé.

Aux termes d'un acte reçu le 15 avril 1994 par les notaires André de Clippele à Woluwé-Saint-Lambert et Pierre Van Den Eynde précité, le 15 avril 1994, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 3 mai suivant, volume 11464 numéro 13, Monsieur LEFEVER Valère a vendu le bien à la communauté des époux DUARTE GAMBUTAS Fernando - JAPON-DURAN Isabel.

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance numéro 2 de Coria del Rio (Séville-Espagne), prononçant le divorce par consentement mutuel entre Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando et Madame JAPON-DURAN Isabel, en date du 22 février 2007, le bien a été attribué à Monsieur DUARTE GAMBUTAS Fernando.

Ledit divorce a été transcrit dans les registres de la population de la commune d'Etterbeek le 5 janvier 2007.

L'acte confirmatif de cession a été reçu par le notaire Régis Dechamps à Schaerbeek en date du 15 décembre 2009, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-20052010-06102.

Comme dit ci-avant, aux termes d'un acte reçu le 12 septembre 2018 par le notaire Muriel De Roose à Fleurus, transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 3 sous la référence 50-T-10/10/2018-13695, le bien a été placé sous le régime de l'indivision et de la copropriété forcée.

Cet acte de base stipule textuellement ce qui suit :

« 2) En outre, le comparant déclare que les limites de certaines caves (dont notamment les caves 1, 4, 5 et 6) ne sont pas matérialisées dans les faits au même endroit que celles reprises sur le plan annexé aux présentes, intitulé « plan des sous-sols. » Chaque acquéreur est informé de cette situation et donne mandat au comparant pour modifier les parties privatives, communes et les millièmes qui en découlent concernant lesdites caves. »

MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

Ceci étant exposé, les comparants nous requièrent expressément d'acter les modifications suivantes, étant donné que les caves sont à présent matérialisées sur place.

PLAN

Tel que ces biens nouvellement disposés figurent sous teinte rose au plan dressé par le géomètre André Vallée à Bruxelles le 24 octobre 2018.

Ce plan a été déposé à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et a été enregistré sous le numéro de référence 21906/10223.

Les comparants nous déclarent que ce plan n'a pas été modifié depuis son inscription à ladite base de données.

En vertu de l'article 15, 3^e alinéa 2^o du Code des droits d'enregistrement, ce plan ne sera cependant pas enregistré et eu égard à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, ce même plan est réputé transcrit en même temps que le présent acte.

ANNEXES

Les comparants nous ont ensuite remis un tableau de quotités établi en date du 24 octobre 2018, qui restera annexé aux présentes 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.

NOUVELLE DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Sur base de l'ensemble des documents ci-annexés, la description des lots privatifs (caves) sera désormais la suivante :

LA CAVE 1 située au sous-sol, comprenant :

En propriété privée et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Deux / millièmes (2/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0017

LA CAVE 2 située au sous-sol, comprenant :

En propriété privée et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Quatre / millièmes (4/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0018

LA CAVE 3 située au sous-sol, comprenant :

En propriété privée et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Six / millièmes (6/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0019

LA CAVE 4 située au sous-sol, comprenant :

En propriété privée et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Deux / millièmes (2/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0020

LA CAVE 5 située au sous-sol, comprenant :
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.
En copropriété et indivision forcée : Neuf / millièmes (9/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.
Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0021

LA CAVE 6 située au sous-sol, comprenant :
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.
En copropriété et indivision forcée : Quatre / millièmes (4/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.
Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0022

LA CAVE 9 située au sous-sol, comprenant :
En propriété privative et exclusive : Le local proprement dit avec sa porte.
En copropriété et indivision forcée : Sept / millièmes (7/1.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain.
Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0023

Aucune modification n'a été apportée aux appartements. Ceux-ci ont toutefois fait l'objet d'une nouvelle précastration. De sorte que leur description s'établit dorénavant comme suit :

L'APPARTEMENT 1 situé au premier étage, comprenant :
En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires et l'usage du balcon.
En copropriété et indivision forcée : Cent soixante-deux / millièmes (162/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.
Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0014

L'APPARTEMENT 2 situé au deuxième étage, comprenant :
En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires et l'usage du balcon .
En copropriété et indivision forcée : Cent cinquante-trois / millièmes (153/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.
Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0015

L'APPARTEMENT 3 situé au troisième étage, comprenant :
En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires.

En copropriété et indivision forcée : Cent quarante-quatre / millièmes (144/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0016

L'APPARTEMENT 4 situé au quatrième étage, comprenant :

En propriété privative et exclusive : Le séjour, la chambre 1, le hall, la chambre 2, la cuisine, les sanitaires.

En copropriété et indivision forcée : Cent trente-cinq / millièmes (135/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0025

LE REZ-DE-CHAUSSE COMMERCIAL, comprenant

Au niveau du rez-de-chaussée :

En partie privative et exclusive : La salle commerciale 1, la salle commerciale 2, la salle commerciale 3.

Au niveau du sous-sol :

La cave 7 et la cave 8

En copropriété et indivision forcée : Trois cent septante-deux / millièmes (372/1.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire réservé D65 2L3 P0024

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile susindiqué.

Etat civil

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de la personne physique comparante aux présentes, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi. Elle a produit sa carte d'identité.

Impartialité

La comparante 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.

Déclaration

La comparante reconnaît avoir reçu le projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes ou, à défaut, bien connaître son contenu par la lecture intégrale et des annexes, qui lui en a été fait par le notaire soussigné.

Frais

Tous les frais résultant du présent acte de base

N° 8765

modificatif sont à charge du comparant.

Droit d'écriture

Le droit d'écrire s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE.

Fait et passé à Fleurus (Section de Fleurus), en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties déclarant qu'elles ont pu prendre connaissance du projet de l'acte dans un délai suffisant pour l'examiner utilement, celles-ci ont signé avec Nous, Notaire.

« SUIVENT LES SIGNATURES »
CERTIFIE CONFORME