

**André PHILIPS, Notaire,  
Société civile à forme de sprl – n° entreprise 0465.261.785  
Avenue de Jette, 45 – 1081 Bruxelles**

---

Rép. n° 2015/759

Morias/DIVERS.2015/BASE.WOESTE.MOD.1

Enregistrement 50,00 € + 100,00 €

**L'AN DEUX MILLE QUINZE**

**Le vingt-deux décembre**

A Koekelberg (1081 Bruxelles), en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire associé résidant à 1000 Bruxelles, suppléant de Maître **André PHILIPS**, Notaire honoraire résidant à Koekelberg (1081 Bruxelles), suivant Ordonnance du 29 septembre 2014.

**ONT COMPARU :**

1. **L'Association des copropriétaires de la Résidence Charles Woeste**, ayant son siège social à Jette (1090 Bruxelles), avenue Charles Woeste, 290, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0851.608.431

Ici représentée par le syndic nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 15.04.2014 :

La société privée à responsabilité limitée « **HCS REAL ESTATE** », ayant son siège social à 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 72 boîte 2, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0553.743.702.

Société constituée aux termes d'un acte de constitution reçu par le notaire Jan Rochtus, de résidence à Zandhoven, en date du 10.06.2014, dont les statuts ont été publiés aux annexes du moniteur belge du 13.06.2014, sous le numéro 14305318, statuts non modifiés depuis.

Ici représentée par son gérant non statutaire :

La société privée à responsabilité limitée "**Inhu**", immatriculée au registre des personnes morales Antwerpen, division Antwerpen, sous le numéro d'entreprise 0423.655.517, ayant son siège social à 2018 Antwerpen, Peter Benoitstraat 15.

Société constituée suivant acte reçu par-devant le notaire Gommaar Van Oosterijck à Antwerpen le 30 novembre 1982, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 décembre

suisant sous le numéro 2405-28 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et la dernière fois par acte reçu par-devant le notaire Brigitte Cuvelier à Lier le 2 mai 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 1 juin suivant sous le numéro 20120601-12098929.

Nommée à cette fonction aux termes de l'acte de constitution précité du notaire Jan Rochtus du 10.06.2014.

Ici représentée par son représentant permanent :

Madame **LUYTEN Ingrid Maria Eric Jan Lilly**, née à Antwerpen, le 18.12.1952, registre national des personnes physiques numéro : 52.12.18-402.40, domiciliée à Antwerpen, Peter Benoitstraat, 15.

Dont la nomination est en cours de publication.

2. Monsieur **BONNEELS Dominique**, né à Lubumbashi (République Démocratique du Congo) le treize juin mil neuf cent septante-quatre, époux de Madame BOBADILLA Flores Raquel Noemi, demeurant à Jette (1090 Bruxelles), rue Uttenhove 35, boîte C000 et dont l'identité a été établie au vu de son registre national numéro 740613 295 38).

Epoux marié au Pérou le 13.01.2010. Il déclare être marié sous le régime de la communauté à défaut de contrat de mariage, régime non modifié depuis.

Lequel déclare ne pas avoir fait auprès de l'Officier de l'Etat Civil de déclaration de cohabitation légale, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Lesquels comparants nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :

**EXPOSE PRELIMINAIRE.**

1. Le comparant sub 2. est propriétaire du bien suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE JETTE – QUATRIEME DIVISION**

Dans un complexe immobilier dénommé "**Charles Woeste**", composé de deux résidences et d'un centre commercial, érigé sur une parcelle de terrain sise Avenue Charles Woeste, 290-312 et Rue Uyttenhove, 33-37, cadastrée ou l'ayant été suivant titre section F numéros 13/N, 13/R, 13/K, 13/L et 13/P pour une superficie de deux hectares sept ares trente-six centiares et cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section F, numéro 13/S :

**Dans le Groupe Jette III :**

Une **surface pour profession libérale** dénommée **Bureau 4**, sise au niveau du rez-de-chaussée, numéro d'identifiant parcellaire F 0013 S P0359, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-trois/centmillièmes (353/100.000) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000) indivis des parties communes spéciales du Groupe III.

Ci-après le « **Bien** »

Statuts de copropriété

Tel que le Bien est décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire André Philips, à Koekelberg, le trente octobre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf décembre suivant, volume 12473 numéro 1, suivi d'un acte de base rectificatif reçu par le Notaire André Philips, prénommé, le premier avril mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf avril suivant, volume 12879 numéro 3 et d'un acte de base modificatif dressé par Maître Frank DEPUYT, Notaire associé de résidence à Molenbeek-Saint- Jean (1080 Bruxelles) suppléant de Maître André PHILIPS, Notaire de résidence à Koekelberg (1081 Bruxelles), le quatre avril deux mille treize, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 50-T-25/04/2013-05436.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**

Le comparant sub 2. est propriétaire du Bien pour l'avoir acquis, ensemble avec d'autres biens, de la société anonyme "HET SCHEPENHOF", en français "LES JARDINS DE L'EHEVINAGE", à Tielt, aux termes d'un acte reçu par les notaires André PHILIPS, à Koekelberg (1081 Bruxelles) et Jacques DE MOL, à Ixelles (1050 Bruxelles), le quinze septembre deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 50-T-14/11/2003-13328.

L'origine de propriété trentenaire de cet immeuble figure dans l'acte de base avec règlement de copropriété reçu

par le notaire André Philips, prénommé, le trente octobre mil neuf cent nonante-sept, dont question ci-avant.

2. Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette en date du huit novembre deux mille onze au comparant sub 2, en vue du changement d'affectation d'un bureau en un logement et un bureau.

3. L'assemblée générale des copropriétaires a autorisé cette modification en date du neuf février deux mille onze, tenant compte du permis d'urbanisme précité.

4. Toutefois, afin d'obtenir une modification de la répartition des quotités dans les parties communes, l'assemblée générale doit s'exprimer avec unanimité et il s'est avéré, en raison de l'absence de l'un ou l'autre copropriétaire, que cette majorité ne pourrait jamais être atteinte.

6. La comparante sub 1. a dès lors préféré se référer à la sagesse du Tribunal dans le cadre de la demande de révision des quotités dans les parties communes introduite par le comparant sub 2.

7. En date du sept août deux mille quinze, le Juge de Paix du canton de Jette a dès lors statué ; il a fixé lesdites quotités et a désigné le notaire André PHILIPS, à Koekelberg, afin de modifier l'acte de base en ce sens. Une expédition de ce jugement restera ci-annexée, mais ne devra pas être transcrit.

8. En exécution dudit jugement, auquel la comparante sub 1 déclare acquiescer, les comparants nous ont requis d'acter qu'ils souhaitent apporter les modifications déterminées dans ledit jugement à l'acte de base du trente octobre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, suivi de l'acte de base rectificatif reçu par le Notaire André Philips, prénommé, le premier avril mil neuf cent nonante-neuf et de l'acte de base modificatif dressé par Maître Frank DEPUYT, Notaire associé de résidence à Molenbeek-Saint- Jean (1080 Bruxelles) suppléant de Maître André PHILIPS, Notaire de résidence à Koekelberg (1081 Bruxelles), le quatre avril deux

mille treize, dont question ci-avant et confirment que le présent acte, ainsi que ses annexes, et lesdits actes de base forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

9. Les comparants aux présentes requièrent le Notaire instrumentant d'acter lesdites modifications, dans le but, entre autres et pour autant que de besoin, de rendre ces corrections opposables aux tiers.

**CECI EXPOSE :**

1. Les comparants, présents ou représentés comme dit est, déclarent dès lors, sur base de tout ce qui précède vouloir modifier la description du bien prédécrit sub 1. à l'exposé préalable et la remplacer par la description suivante :

**Dans le Groupe Jette III :**

+ Un appartement dénommé "**appartement 02/35C0**", sis au niveau du rez-de-chaussée, nouveau numéro d'identifiant parcellaire réservé F 13 S P0517, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée : cuisine-salle à manger, water-closet, salle de bains, chambre avec dressing ;  
- au niveau du premier étage : séjour avec escalier vers le premier étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quatre-vingt-trois virgule cinquante-six/centmillièmes (183,56/100.000) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- vingt-cinq virgule quarante-huit/dixmillièmes (25,48/10.000) indivis des parties communes spéciales du Groupe III.

+ Une **surface pour profession libérale** dénommée **Bureau 4/35C**, sise au niveau du rez-de-chaussée, nouveau numéro d'identifiant parcellaire réservé F 13 S P0518, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La surface proprement dite, comprenant un hall d'entrée, une kitchenette, un water-closet, une salle d'attente et deux bureaux.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-neuf virgule quarante-quatre/centmillièmes (169,44/100.000) indivis des parties communes générales dont le terrain.

- vingt-trois virgule cinquante-deux/dixmillièmes (23,52/10.000) indivis des parties communes spéciales du Groupe III.

#### Précadastration

Tels que les nouveaux lots figurent aux plans ci-annexés (précad. numéro 21464/10060), mais lesquels ne devront pas être transcrits.

2. Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci déterminée en tenant compte de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé établi par « TREVI EXPERTISE », société privée à responsabilité limitée, ayant son siège à 1170 Bruxelles, avenue Léopold Wiener 127, représentée par Monsieur Marc VANFLETEREN, géomètre-expert, le vingt avril deux mille douze.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque motif que ce soit, lors et à l'occasion de la transcription d'une expédition du présent acte.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent faire élection de leur domicile et/ou siège susindiqués.

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Conformément à la loi organique sur le notariat, le Notaire instrumentant déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Le numéro national des parties est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

\* pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage;

\* pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée.

### **LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT.**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et a expliqué que, lorsqu'un Notaire constate des intérêts contradictoires ou la présence de clauses déséquilibrées, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre Notaire ou de se faire assister par un conseiller. Le Notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et il doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Les comparants ont déclaré qu'il n'existe pas, selon eux, de contradiction d'intérêts et qu'ils considèrent que les clauses reprises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment également que le Notaire instrumentant les a dûment informés sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés de manière impartiale.

### **DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS**

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du dix-neuf décembre deux mil six, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du vingt et un décembre deux mil six, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de cinquante euro (50,00 €) payé sur déclaration par Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire associé résidant à 1000 Bruxelles, suppléant de Maître **André PHILIPS**, Notaire honoraire résidant à Koekelberg (1081 Bruxelles) ».

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Koekelberg (1081 Bruxelles), en l'étude.

Date que dessus.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture intégrale et commentée du tout ce qui précède, les comparants, représentés comme dit est, ont signé ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

**POUR EXPEDITIION CONFORME**



**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Bertrand NERINCX à Bruxelles le 22/12/2015, répertoire 2015/759

Rôle(s): 6 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES3-AA le trente décembre deux mille quinze (30-12-2015)

Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 8564

Droits perçus: cent euros euros (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

**eRegistration - Formalité d'hypothèque**

**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Bertrand NERINCX à Bruxelles le 22/12/2015, répertoire 2015/759

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3 Le trente décembre deux mille quinze (30-12-2015)

**Réf. : 50-T-30/12/2015-17525**

Montant: cent vingt euros nonante-sept cents (€ 120,97)

Salaire par case € 2,25

Salaire simple de transcription € 118,72

Total € 120,97

A verser sur le compte du bureau IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Bertrand NERINCX à Bruxelles le 22/12/2015, répertoire 2015/759

Rôle(s): 8 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES3-AA le trente décembre deux mille quinze (30-12-2015)

Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 25621

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot