

WIJZIGENDE BASISAKTE

Dossier: GDS 2210227-4

Repertorium : 2024/1512

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG,

Op zestien december,

Op het Gemeentehuis te Sint-Gillis-Brussel,

Voor Ons, Meester Isabelle RAES, notaris met standplaats te Sint-Jans-Molenbeek

ZIJN VERSCHENEN :

1. De **GEMEENTE SINT-GILLIS**, rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te Sint-Gillis, Maurice van Meenenplein 39, rechtspersonenregister van Brussel 0207.367.588, vertegenwoordigd door

1. De Burgemeester, de Heer SPINETTE Jean Luc,

Wonende te (...);

Nummer identiteitskaart (...);

2. De Gemeentesecretaris, de Heer PAMPFER Laurent François,

Wonende te (...);

Nummer identiteitskaart (...);

Handelend ingevolge beslissingen genomen door de Gemeenteraad van 12 december 2024, welke hieraan gehecht is gebleven, alsook de beslissing van de Gemeenteraad van 28 november 2024, die Mevrouw Stephanie Bosmans aanduidt als dienstdoend gemeentesecretaris in afwezigheid van de Heer Laurent Pampfer, gemeentesecretaris.

Deze beslissingen waren onderworpen aan het algemeen toezicht en waarvan de verschijner verklaart dat de termijn voor opschorting of ontbinding verlopen is en dat bijgevolg deze beslissing van de Gemeenteraad niet meer vatbaar is voor opschorting of ontbinding door de Regering.

2. De **GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**, afgekort "G.O.M.B." en met commerciële benaming "citydev.brussels", publiekrechtelijke instelling met maatschappelijke zetel in de Gabrielle Petitsstraat 6 in 1000 Brussel, Kruidtuinlaan 20, ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder nummer 0215.984.554.

Waarvan de statuten goedgekeurd werden bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 1999, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2000, handelend in het kader van haar wettelijke opdracht die voortvloeit uit de ordonnantie van 20 mei 1999 (BS van 29 juli 1999).

Vertegenwoordigd door Mevrouw Ann Verbeeck,

Wonende te (...);

Nummer identiteitskaart (...);

handelend krachtens delegatie van bevoegdheden verleend bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 26 mei 2023, ter uitvoering van een beslissing genomen door de raad van bestuur van citydev.brussels.

Overeenkomstig artikel 12, paragraaf 3 van de Wet betreffende de organisatie van het notariaat, dient voormelde akte van 26 mei 2023 niet aan onderhavige akte te worden gehecht, maar zal samen met onderhavige akte ter overschrijving worden aangeboden.

Hierna genoemd : « *citydev.brussels* » en/of « *la S.D.R.B.* »

Hierna samen genoemd : « *de verschijnende partijen* ».

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1) Hierna beschreven onroerend goed werd geplaatst onder het regime van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid ingevolge akte verleden voor notaris Frédéric de Grave, te Sint-Jans-Molenbeek, op 7 juli 2023, overgeschreven op het Bureau van Rechtszekerheid van Brussel 2 onder referentie 49-T-18/07/2023-07897:

GEMEENTE SINT-GILLIS - eerste afdeling

Een gebouw op en met grond gelegen aan de Munthofstraat, 139, gekadastréerd volgens titel en volgens een recent uittreksel uit de kadastraal uittreksel sectie B nummer 304 V9 P0000 voor een oppervlakte volgend kadaster en meting van zes are vijfenvijftig centiare (6a 55ca).

Oorsprong van eigendom

Oorspronkelijk behoorde de grond toe aan de Gemeente SINT-GILLIS, voornoemde comparant, die het verworven heeft van mevrouw GILLES Magdalena Pauline Maria, geboren te Sint-Gillis op 4 juli 1940, echtgenote van de heer DALCQ Albert, eigenaar sedert meer dan 30 jaar, ingevolge akte van verkoop verleden voor notaris Gaétan Bleeckx, te Sint-Gillis-Brussel, op 30 juni 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit 49-T-05/07/2016-07350.

Ingevolge akte verleden voor notaris Frédéric de Grave, voornoemd, op 7 juli 2023, overgeschreven op het Bureau van Rechtszekerheid van Brussel 2 onder referentie 49-T-28/07/2023-08266, heeft citydev.brussels vijfduizend negenhonderd vijfenvijftig tienduizendsten (5.955/10.000) onverdeeld verworven van bovenvermelde grond.

Ingevolge voormelde akte van 7 juli 2023 (neerlegging 49-T-18/07/2023-07897) werd het kinderdagverblijf (met vierduizend vijfenveertig/tienduizendsten (4.045/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond), toebedeeld aan de Gemeente Sint-Gillis en de 7 appartementen, 5 parkeerplaatsen en 6 kelders (met vijfduizend negenhonderd vijfenvijftig/tienduizendsten (5.955/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond), toebedeeld aan citydev.brussels.

2) De verschijners, zijnde de initiële en enige mede-eigenaars op het ogenblik van het opstellen van de statuten van mede-eigendom en tot op heden, verklaren dat, ondanks het feit dat het stelsel van mede-eigendom in principe in werking is getreden ten gevolge van de wederzijdse toewijzing van de voornoemde kavels, de organen van dit stelsel nog niet zijn georganiseerd, zodat de verschijners samen de bevoegdheden uitoefenen die zijn toegekend aan de organen van het voornoemde stelsel van gedwongen mede-eigendom, zonder een algemene vergadering bijeen te roepen.

3) De verschijners verklaren dat de vereniging van mede-eigenaars “Mairesse Garden I” zal heten en citydev.brussels verklaart dat de vereniging van mede-eigenaars van het naburige gebouw, gelegen in Sint-Gillis, Muntstraat 137 “Mairesse Garden II” zal heten en dat de 2 mede-eigendommen bekend zijn onder de naam “Mairesse Garden”.

4) citydev.brussels verklaart dat het “Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het pilootproject voor de commercialisering via erfpacht van de woningen op de site ‘ Mairesse Garden ’ van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” letterlijk het volgende stelt:

« (...)

Artikel 2. Principe

In het pilootproject worden 9 woningen gecommmercialiseerd onder een overeenkomst met als doel:

1° vestiging van een erfpachtrecht op de grondquotiteiten die horen bij de constructies
en

2° de verkoop in volle eigendom van de constructies zelf.

Citydev.brussels blijft ten allen tijde grondeigenaar.

(...) »

5) citydev.brussels verklaart bijgevolg dat zij de mogelijkheid wenst te hebben om een erfpachtrecht te vestigen op de grondgedeelten die betrekking hebben op de private kavels die zij in eigendom heeft en om de volle eigendom van de private kavels die zij in eigendom heeft te verkopen.

Bijgevolg verschijnen partijen vandaag voor een notaris om hun wens tot **wijziging van het voorwerp van voormelde basisakte** te laten vastleggen.

Zij verklaren dat zij hun recht uitoefenen om hun eigendomsrechten te splitsen, door de ondergrond van de grond uit te sluiten van het systeem van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, met betrekking tot de private kavels die eigendom zijn van citydev.brussels (7 appartementen, 5 parkeerplaatsen en 6 kelders).

Bijgevolg zullen de gemeenschappelijke delen van de privatieve kavels in het bezit van citydev.brussels bestaan uit (i) de erfpacht op de grond (met uitzondering van de ondergrond van de grond) en (ii) alles wat niet als privaatief wordt omschreven in de constructies (zoals bepaald in afdeling 2, punt A, artikel 2.2 van de basisakte van 7 juli 2023).

citydev.brussels - of haar rechtverkrijgenden - blijft dus eigenaar van haar aandelen in de grond (die respectievelijk verbonden zijn aan de kavels die eigendom zijn van citydev.brussels (d.w.z. de 7 appartementen, 5 parkeerplaatsen en 6 kelders).

citydev.brussels - of haar rechtverkrijgenden - zal dus het recht hebben om, voor elk privaatief kavel die zij in eigendom heeft, een erfpacht te verlenen op de aandelen in de grond, in overeenstemming met het volgende.

De gemeenschappelijke delen van de privatieve kavels die eigendom zijn van de Gemeente Sint-Gillis blijven echter bestaan uit (i) de grond en (ii) alles wat niet als privaatief omschreven is in de gebouwen (zoals uiteengezet in sectie 2, punt A, artikel 2.2 van de akte van 7 juli 2023).

De gemeente Sint-Gillis - of haar rechtsopvolgers - blijft dus volledig eigenaar van haar aandelen in de grond (die respectievelijk verbonden zijn aan het kinderdagverblijf).

NA DEZE UITEENZETTING, verklaren de verschijners de statuten van medeëigendom van voorschreven goed als volgt te wijzigen:

**WIJZIGING VAN HET VOORWERP VAN DE BASISAKTE
GEMEENTE SINT-GILLIS - eerste afdeling**

Een gebouw op en met grond gelegen aan de Munthofstraat, 139, gebouwd op een grond, gekadastraerd volgens titel en volgens een recent uittreksel uit de kadastraal uittreksel sectie B nummer 304 V9 P0000 voor een oppervlakte volgens kadaster en meting van zes are vijftienveertig centiare (6a 55ca), alsook het erfpachtrecht op deze grond voor wat betreft de privatieve loten, die eigendom zijn van citydev.brussels en de grond voor wat betreft de loten waarvan de Gemeente Sint-Gillis eigenaar is.

**WIJZIGING VAN DE BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE
DELEN VERBONDEN AAN DE KAVELS :**

Een kinderdagverblijf, omvattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierduizend vijfenveertig tienduizendsten (4.045/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Appartement "A.1.1" gelegen op de eerste verdieping, omvattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achthonderd achtenvijftig/tienduizendsten (858/10.000) onverdeeldheid in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Appartement "A.1.2" gelegen op de eerste verdieping, omvattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achthonderddrieënnegentig tienduizendsten (883/10.000)

onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Appartement “A.2.1” gelegen op de tweede verdieping, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenhonderd achttien tienduizendsten (718/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Appartement “A.2.2” op de tweede verdieping, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenhonderd achtennegentig tienduizendsten (788/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Appartement “A.3.1” op de derde verdieping, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenhonderd zeventien tienduizendsten (717/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Appartement “A.3.2” op de derde verdieping, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenhonderd éénendertig tienduizendsten (731/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Appartement “A.4.1” op de vierde verdieping, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd éénenzeventig tienduizendsten (971/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Parkeerplaats “P1”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Parkeerplaats “P2”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Parkeerplaats “P3”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Parkeerplaats “P4”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Parkeerplaats “M1”, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf tienduizendsten (11/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief ondergrond).

Kelder “C1”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Kelder “C2”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Kelder C3, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Kelder “C4”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Kelder “C5”, in de kelder, omfattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

Kelder “C6”, in de kelder, omvattende in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de erfpacht op de grond (exclusief de ondergrond).

SPLITSING VAN HET EIGENDOMSRECHT - VOORWAARDEN VAN DE ERFPACHT DIE DOOR CITYDEV.BRUSSELS ZAL WORDEN TOEGEKEND

Principe. Er wordt een erfpacht verleend door citydev.brussels op de gronden die betrekking hebben op de private kavels die zij in eigendom heeft (de 7 appartementen, 5 standplaatsen en 6 kelders). citydev.brussels verklaart uitdrukkelijk dat zij zich de ondergrond reserveert.

Duur. De erfpacht heeft een duur van vijftig (50) jaar vanaf de eerste vervreemding van één van de private kavels in eigendom van citydev.brussels.

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen en hypothekeken (binnen de perken van de voorwaarden opgelegd door citydev.brussels); de erfpachter kan de gebouwen die hij bezit slechts overdragen of hypothekeken door gelijktijdige gehele of gedeeltelijke overdracht of hypothekeken van het erfpachtrecht dat hij bezit (binnen de perken van de voorwaarden opgelegd door citydev.brussels).

citydev.brussels behoudt zich het recht voor om bij elke overdracht van een private kavel de modaliteiten en voorwaarden van de erfpacht te bepalen, in het bijzonder wat de duur betreft, zonder afbreuk te doen aan de door de wet opgelegde beperkingen.

Op het einde van de erfpacht, onder voorbehoud van een eventuele verlenging van de erfpacht door citydev.brussels, zal citydev.brussels - of haar rechtverkrijgenden - de volle eigenaar zijn van de 7 appartementen, 5 parkeerplaatsen en 6 kelders, met een totaal van 5.955/10.000 in de gemeenschappelijke delen (inclusief de vijfduizend negenhonderd vijfenvijftig/tienduizendsten (5.955/10.000) in de grond, aangehecht).

BEHOUD VAN DE OORSPRONKELIJKE BASISAKTE

De verschijner verklaart dat de huidige wijziging aan de basisakte enkel betrekking heeft op de wijzigingen waarvan hiervoor sprake, en dat voor de rest de oorspronkelijke basisakte ongewijzigd blijven.

Overeenkomstig artikel 19, alinea 3 van de Organieke Wet op het Notariaat, verklaren de verschijners dat de oorspronkelijke basisakte van 7 juli 2023 en de huidige akte een geheel vormen en gelden als authentieke akte.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging van identiteit

Overeenkomstig de bepalingen van de Organieke Wet op het Notariaat, bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de partijen te hebben nagekeken op basis van hun identiteitskaart/paspoort.

Overeenkomstig de bepalingen van de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats op basis van het rijksregister.

De partijen of hun eventuele vertegenwoordiger bevestigen uitdrukkelijk de juistheid van alle vermeldingen in huidige akte betreffende hun identiteit of verschijning.

Wet op het notariaat

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen in kennis heeft gesteld van de inhoud en draagwijdte van artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat, dat letterlijk luidt als volgt:

« De akten worden verleden voor een of meer notarissen. Behoudens de gevallen waarin is voorzien in de aanstelling van de notaris door de rechtbank, kan elke partij vrij een notaris aanwijzen.

Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte. »

Uitgifte van de akte – raadpleging van de databank van notariële akten.

Partijen erkennen te zijn gewezen door de notaris op de mogelijkheid om deze akte online in hun persoonlijke digitale kluis, via de beveiligde website www.izimi.be, onder de rubriek “Mijn aktes”.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt honderd (€ 100,00).

WAARVAN AKTE

Gedaan op plaats en datum als hierboven vermeld,

En na integrale voorlezing en toelichting van deze akte, hebben de verschijners met Ons, Notaris, getekend.