

ÉTUDE

DE

M^E ODETTE DE WYNTER

NOTAIRE

AUDERGHEM

1160 BRUXELLES

48, AVENUE HENRI DE BROUCKÈRE

TÉLÉPHONE : 72.40.00

13/12/78

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-TROIS

Le treize décembre à onze heures.

Par devant Nous, Maître Odette DE WYNTER, notaire
résidant à Auderghem.

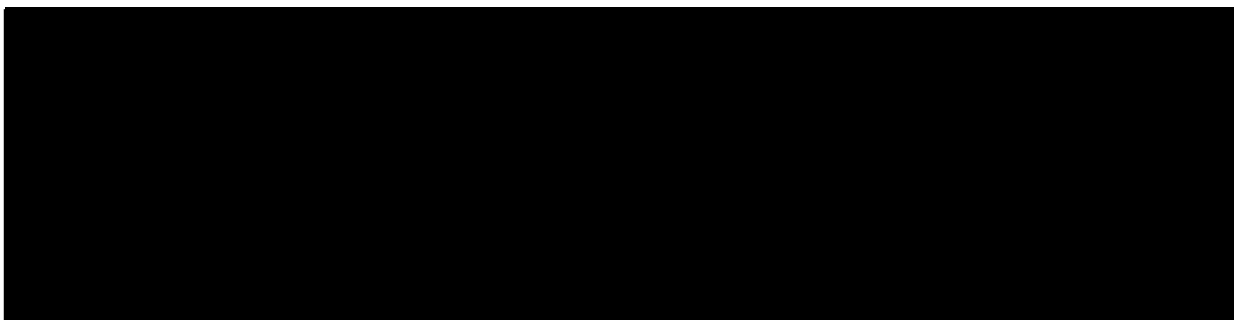
En notre Etude à Auderghem, 48 avenue Henri de Brouckère.

Se sont réunis en assemblée générale extraordinaire
les copropriétaires de l'immeuble à appartements multiples,
suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT.

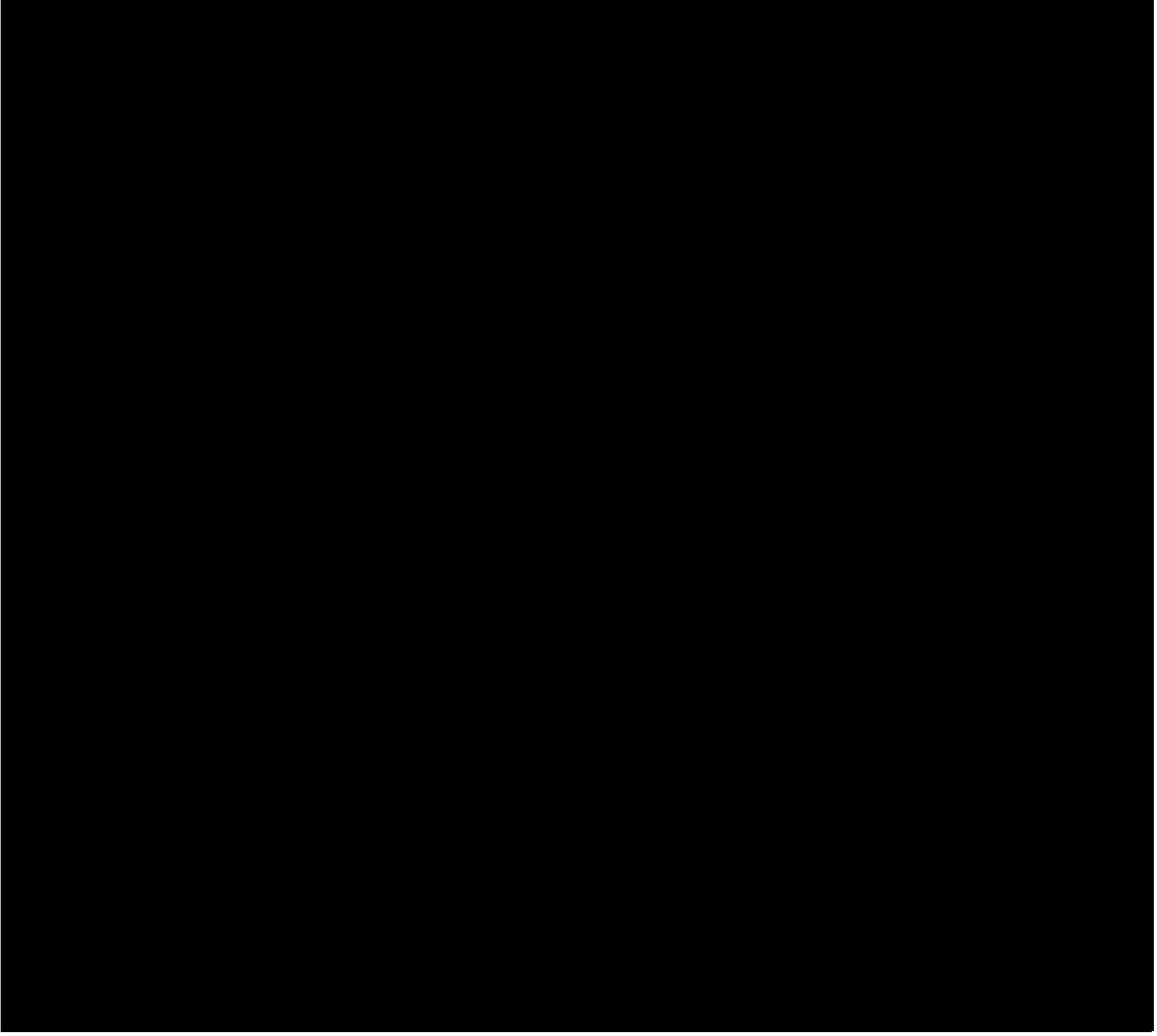
L'immeuble à appartements multiples, studios et locaux commerciaux, dénommé "Résidence L'AURCRE - PAVILLON 11" en cours de construction sur un terrain situé avenue Docteur Zamenhof, y développant une façade de trente-sept mètres soixante-cinq centimètres, cadastré ou l'ayant été d'abord, ainsi déclaré, section C numéro 105/a partie, puis section C numéro 105/b partie, outre une partie de voirie désaffectée, contenant en superficie dix-sept ares cinquante-huit centiares vingt-cinq décimilliares.

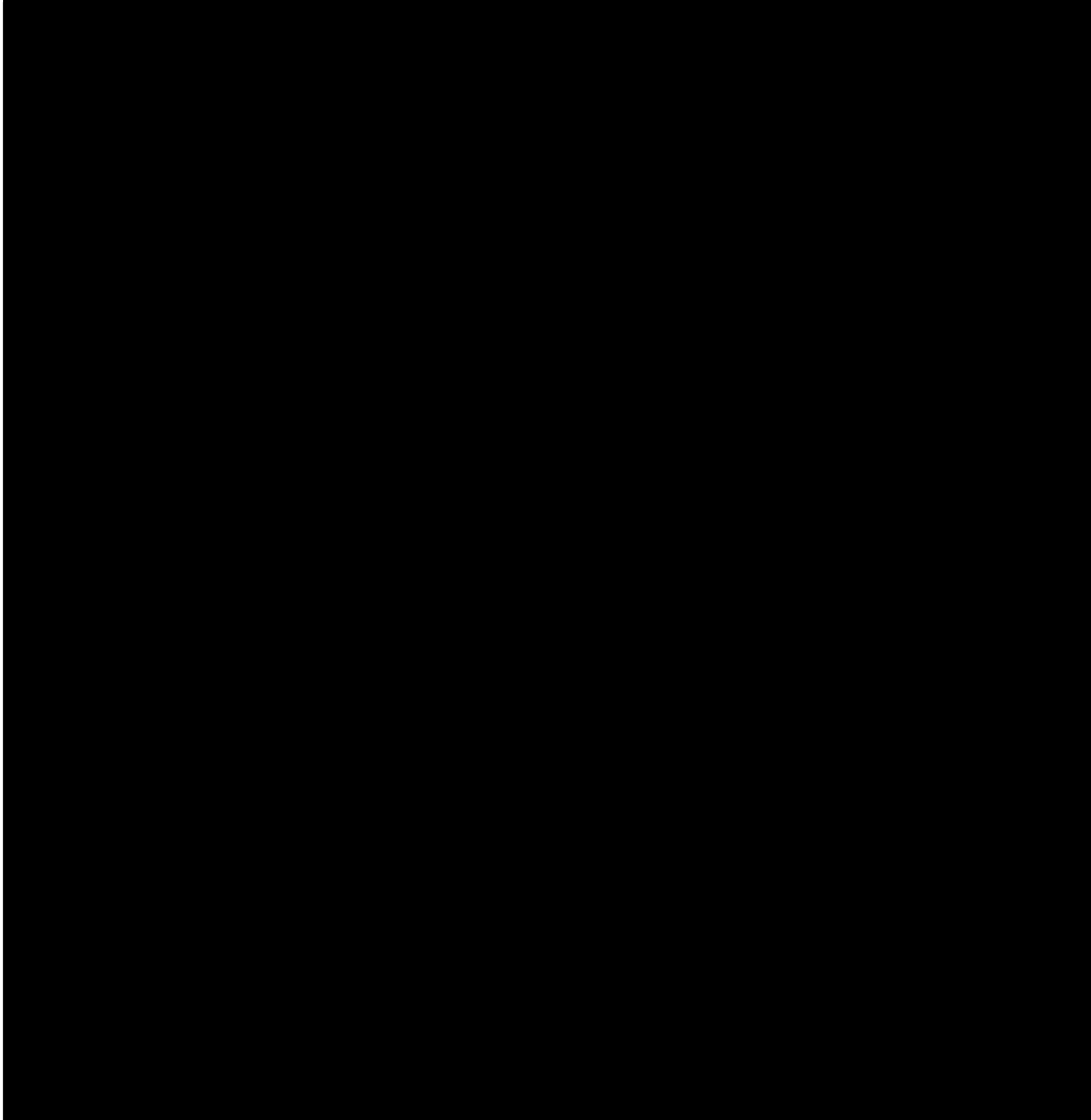
Sont présents en personne ou représentés, les copropriétaires suivants lesquels déclarent posséder le nombre de millièmes ci-après indiqués :



PREMIER ROLE.

publié aux annexes du Moniteur Belge des sept/huit octobre suivant,





xième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt juin mil neuf cent septante-trois, volume 7170 numéro 16.

Lesquelles sociétés déclarent posséder ensemble six cent nonante-six et deux dixièmes de millièmes (696,2/1000) indivis se rapportant aux biens suivants : 696,2

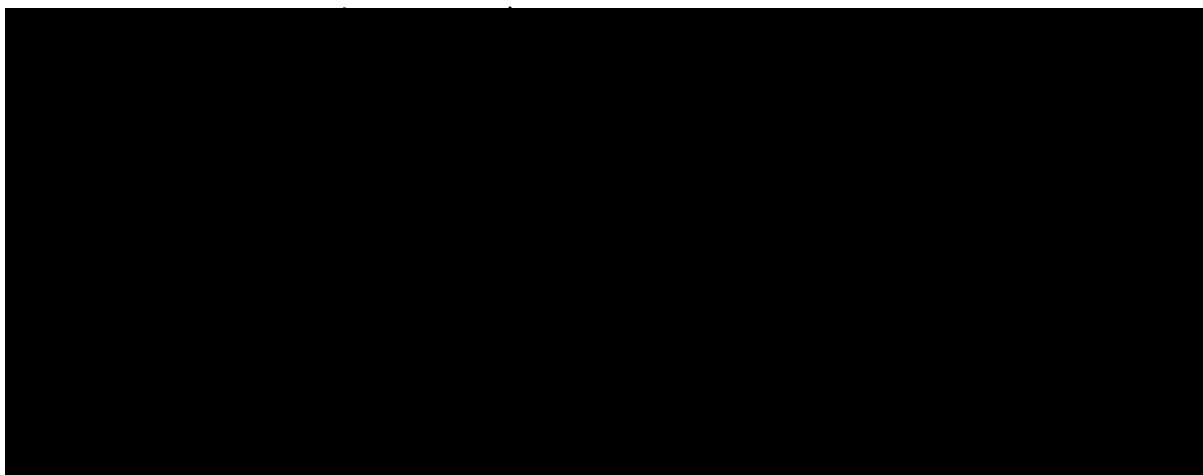
- Cent dix-neuf studios, numéros 3, 5, 6 à 10, 15, 17, 18, 20 à 22, 27, 29 à 34, 39, 42 à 46, 51, 54 et 55, 57, 58, 63, 65 à 67, 70, 75, 77 à 80, 82, 89 à 94, 99, 102, 104, 106, 111, 114 à 118, 123, 125 à 129, 135, 137 à 142, 147, 149 à 154, 159, 161 à 166, 171, 173 à 178, 183, 185 à 190, 195, 197 à 202, 210 à 214, 219, 221, 222, 224, 225, 226, 231, 233 à 238, 247 à 249.

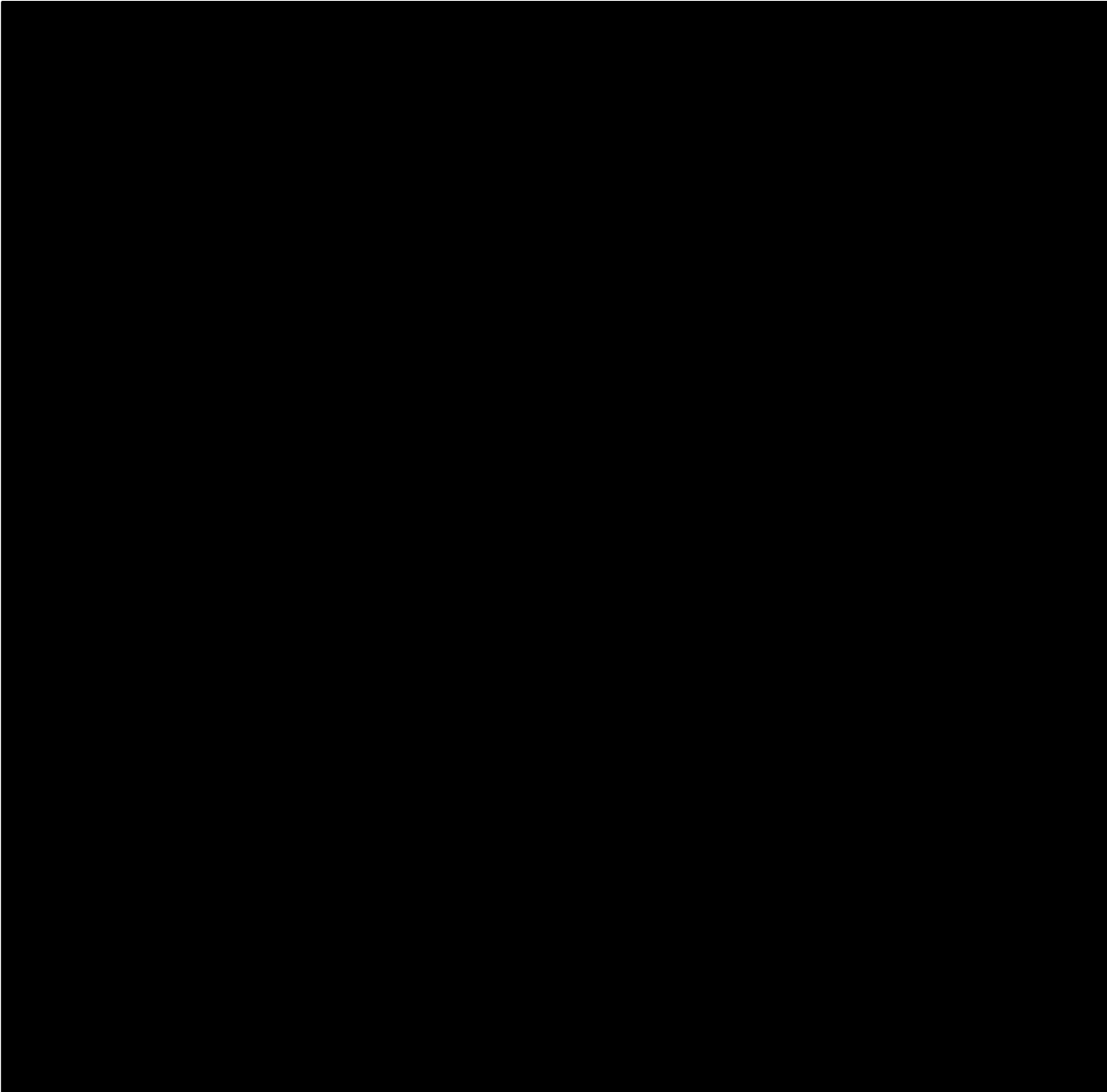
- Quarante-quatre appartements, numéros 1, 11, 13, 26, 38, 50, 59, 62, 73, 86, 98, 109, 110, 121, 122, 132 à 134, 143 à 146, 155 à 158, 169, 170, 179 à 182, 191, 193, 194, 203, 205, 206, 216, 218, 229, 230, 250, 251.

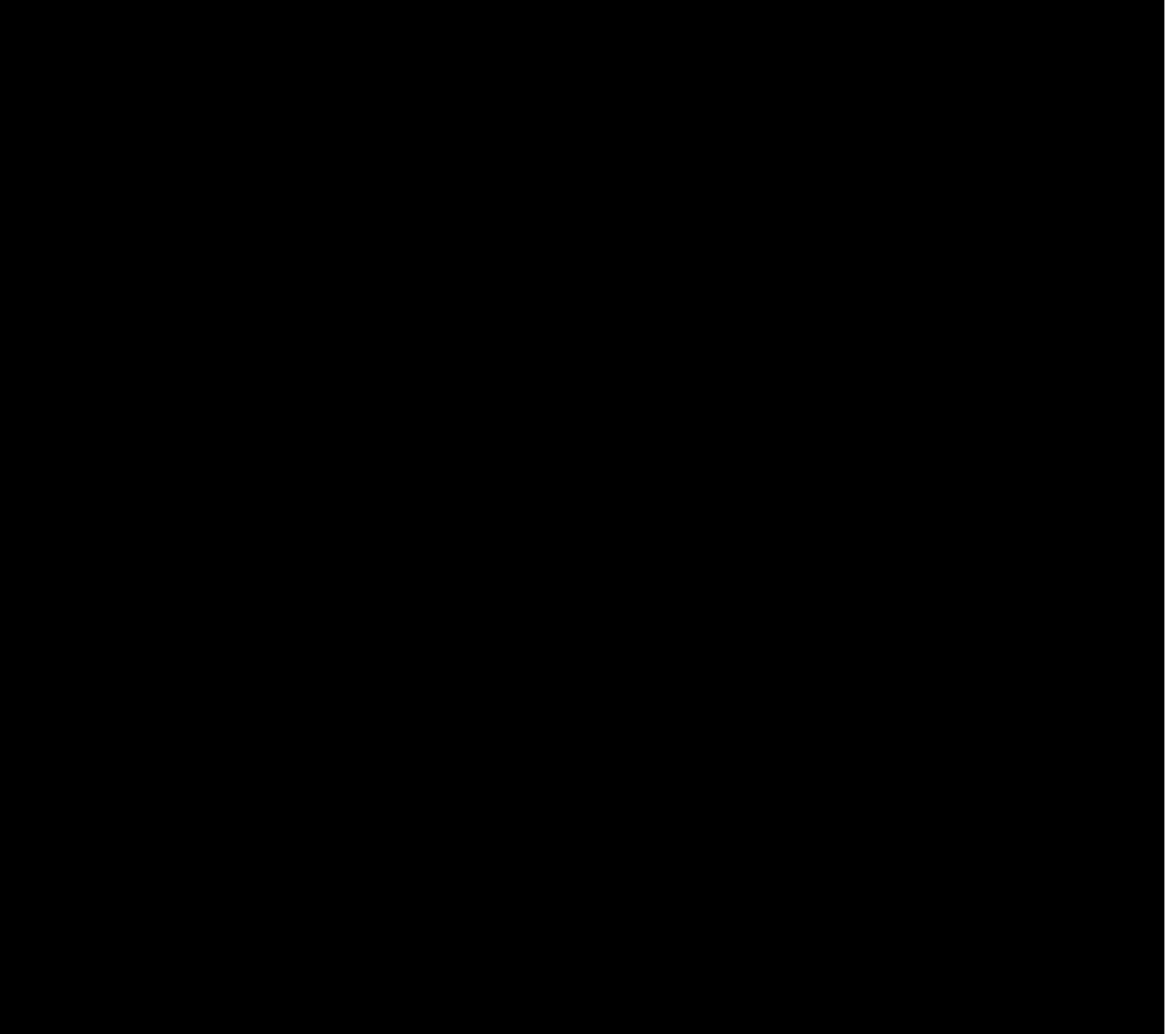
- du magasin numéro 3.

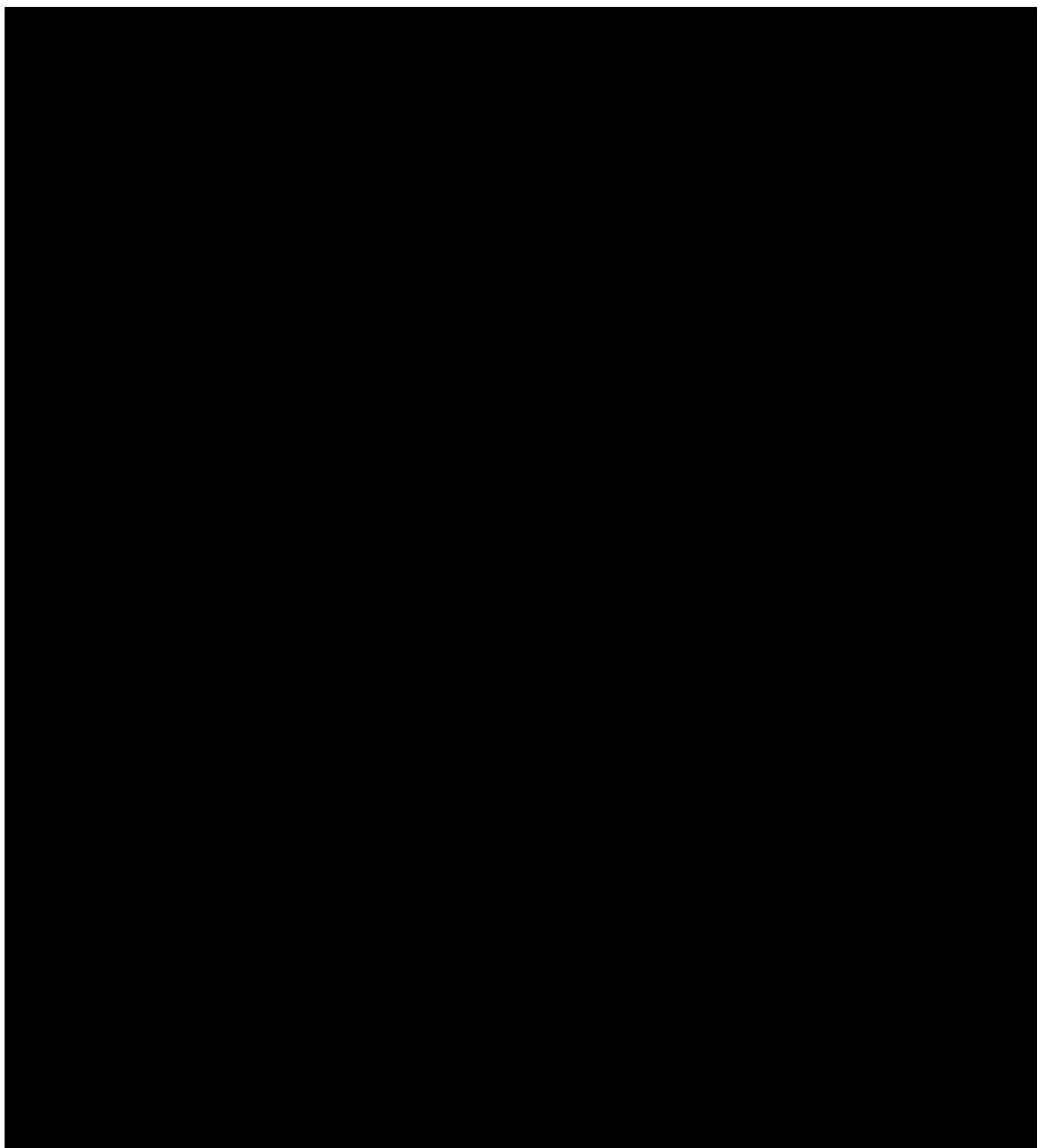
- du café-restaurant numéro 246.

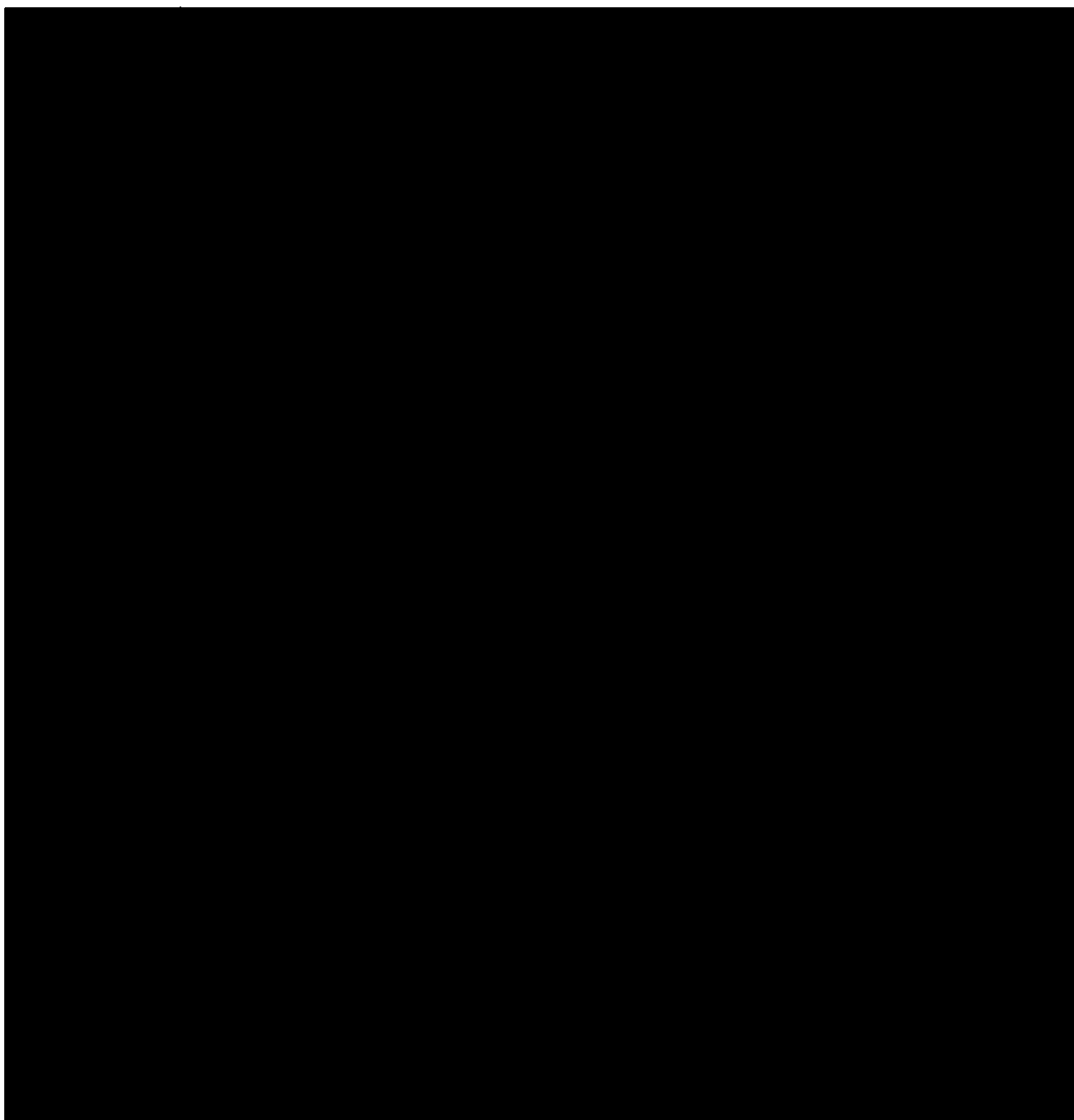
- trente-deux caves numéros 252 à 271 et 273 à 284.

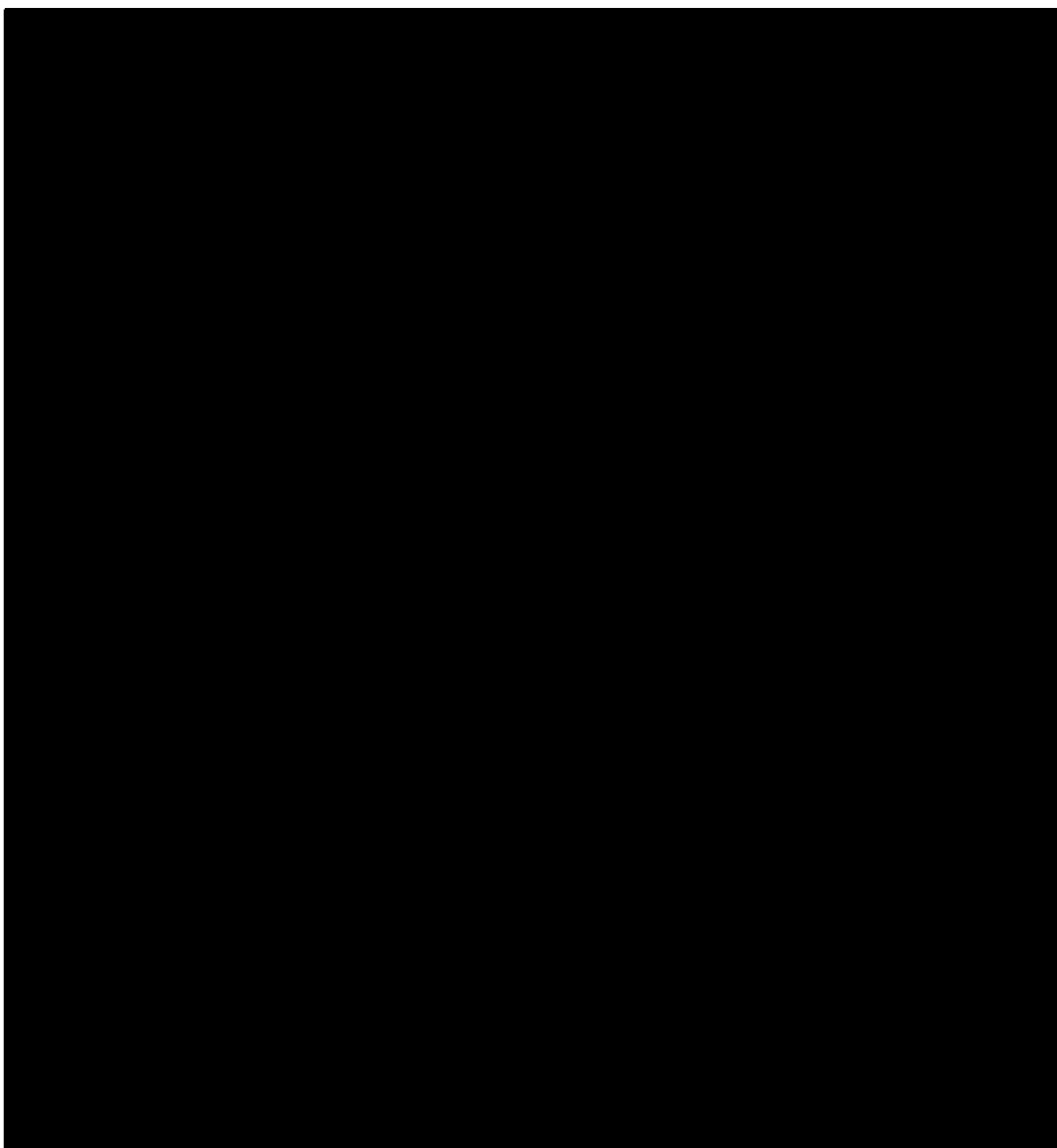


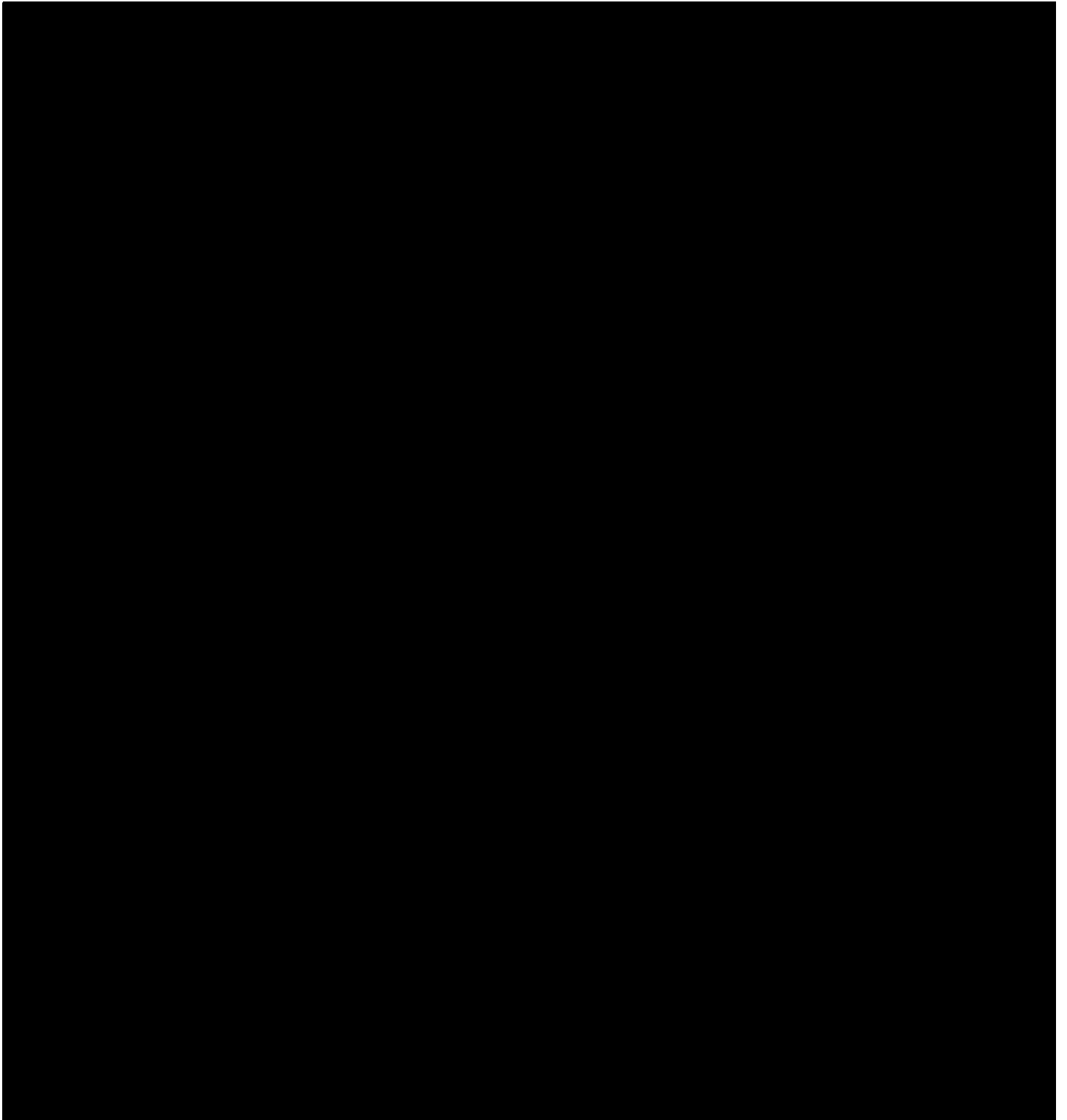


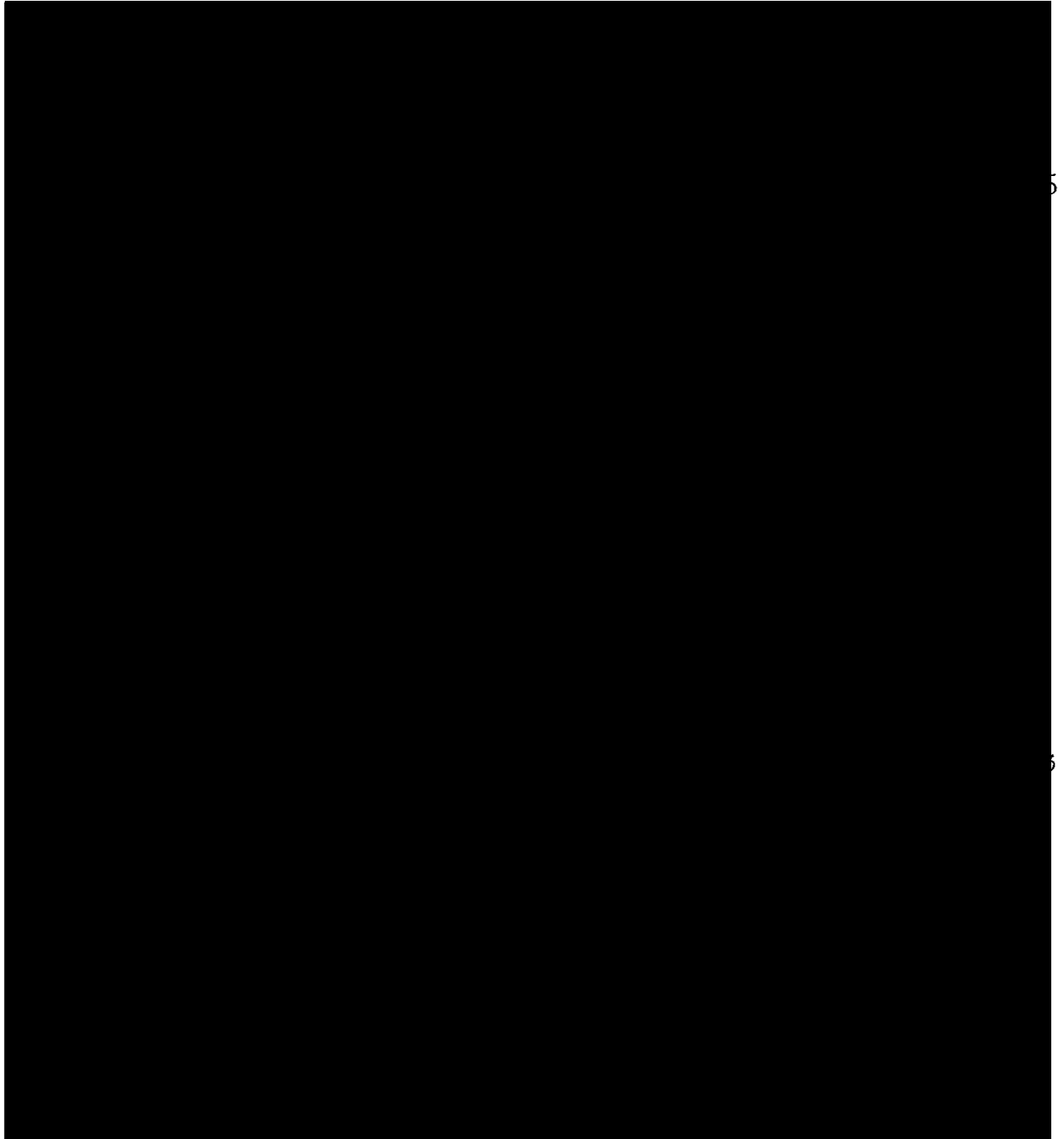


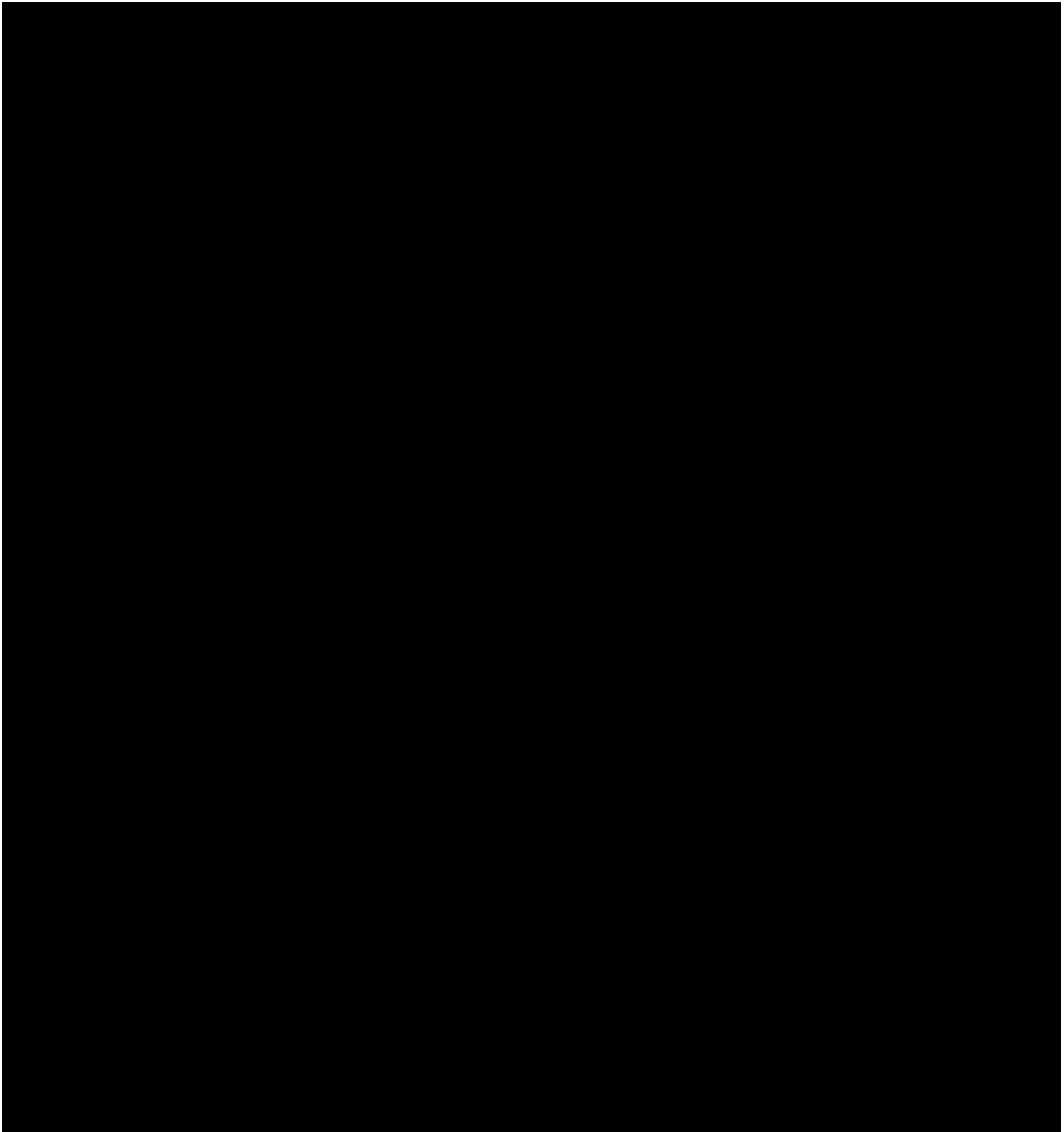


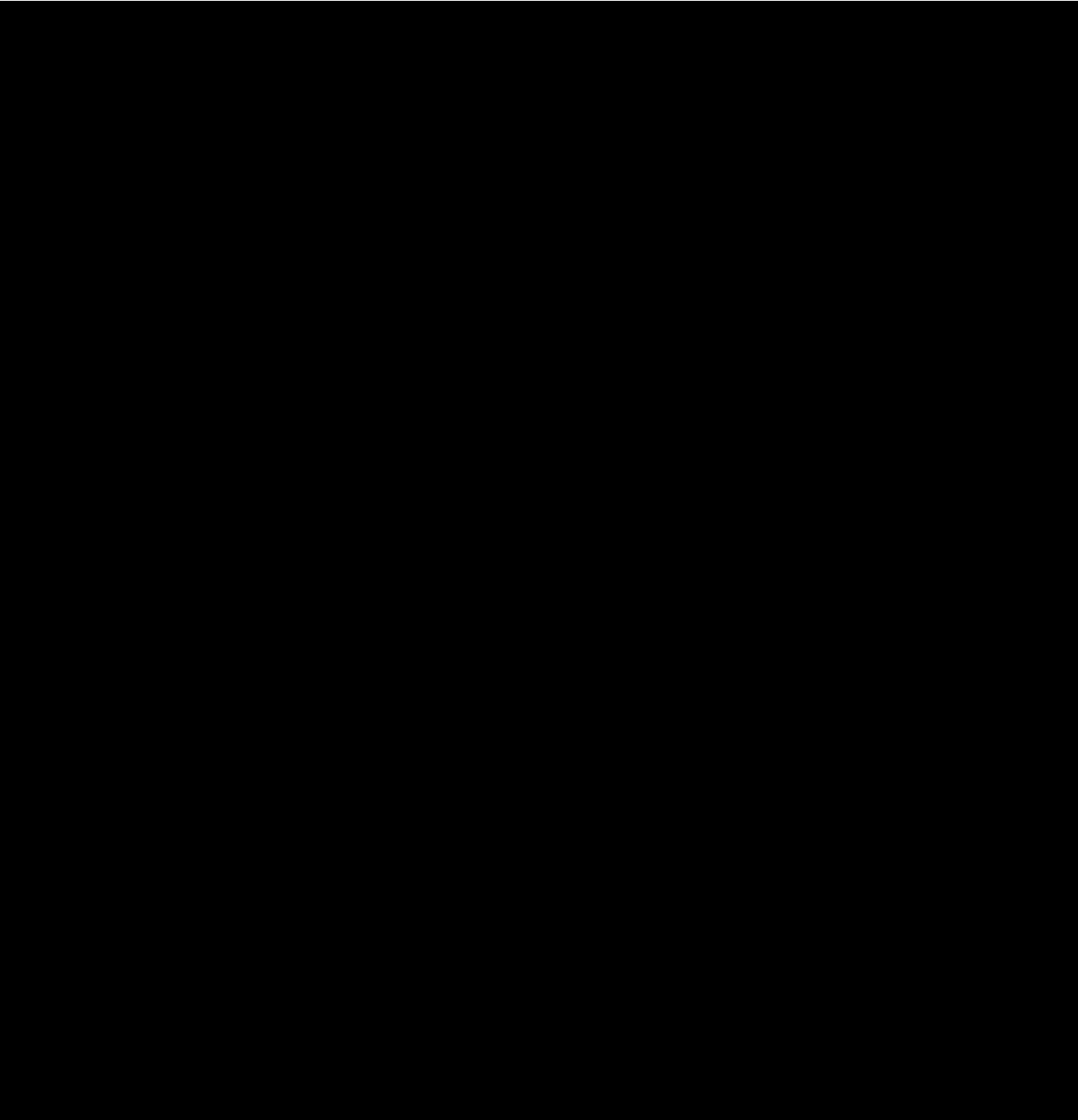






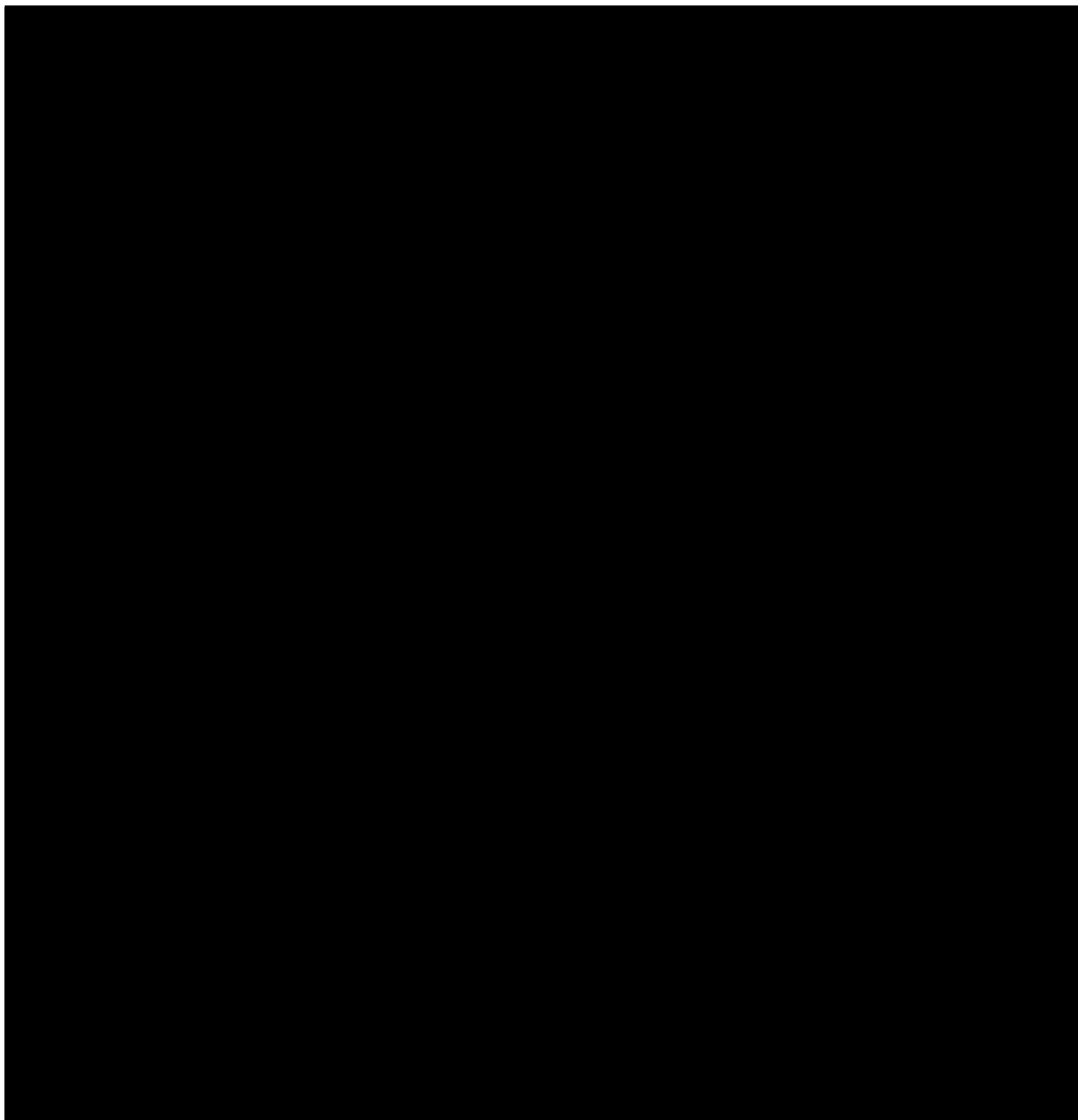


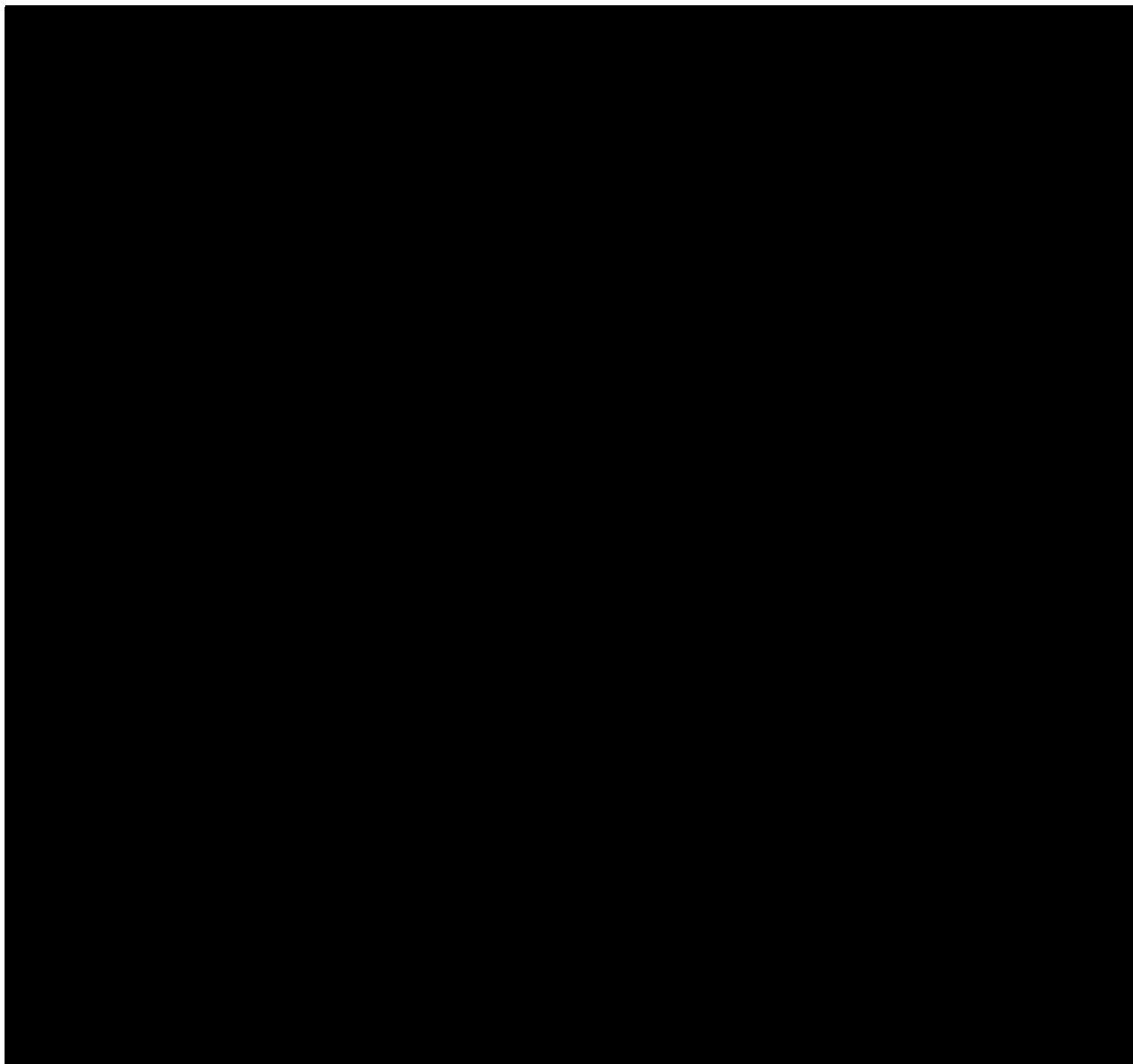


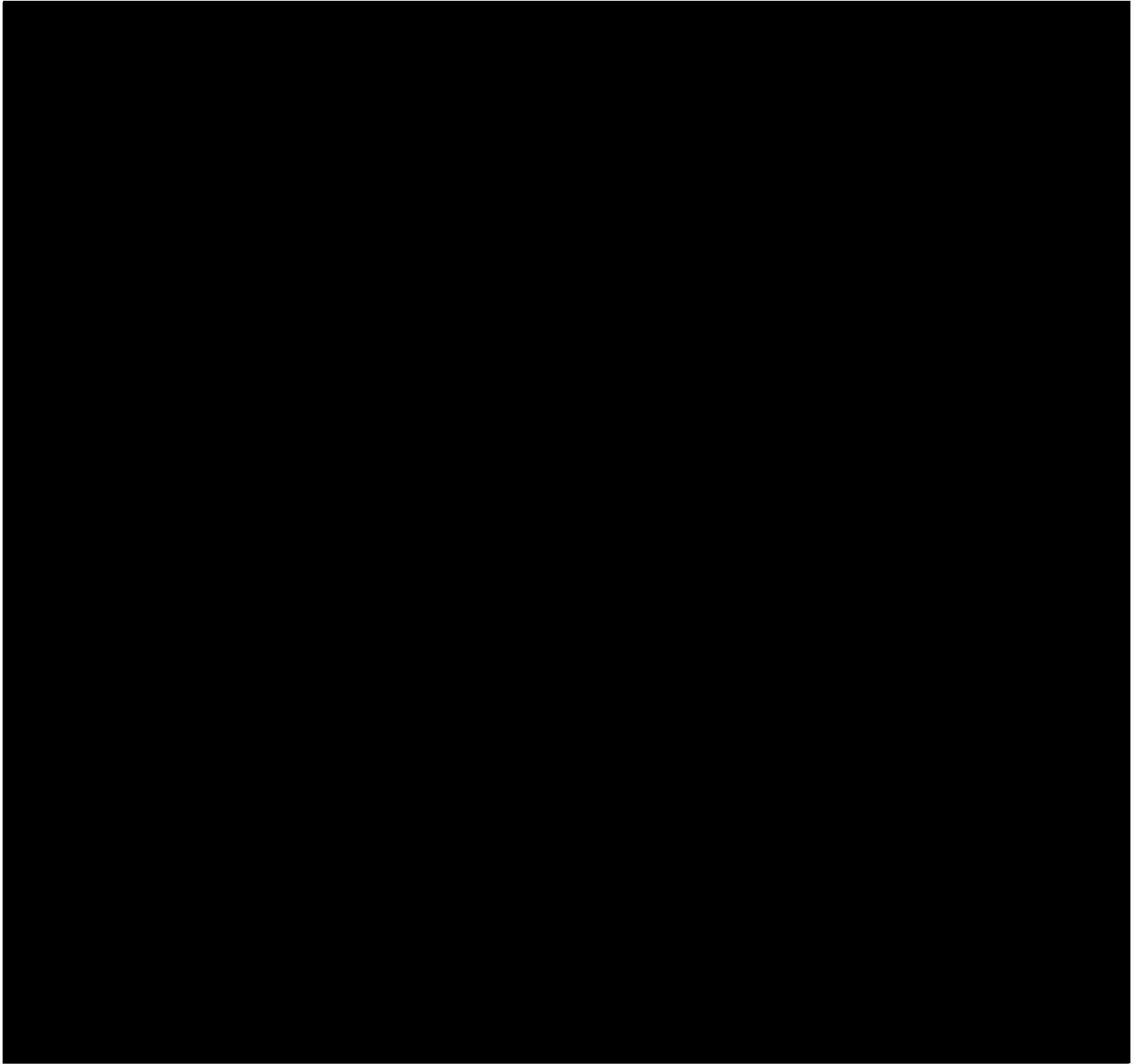


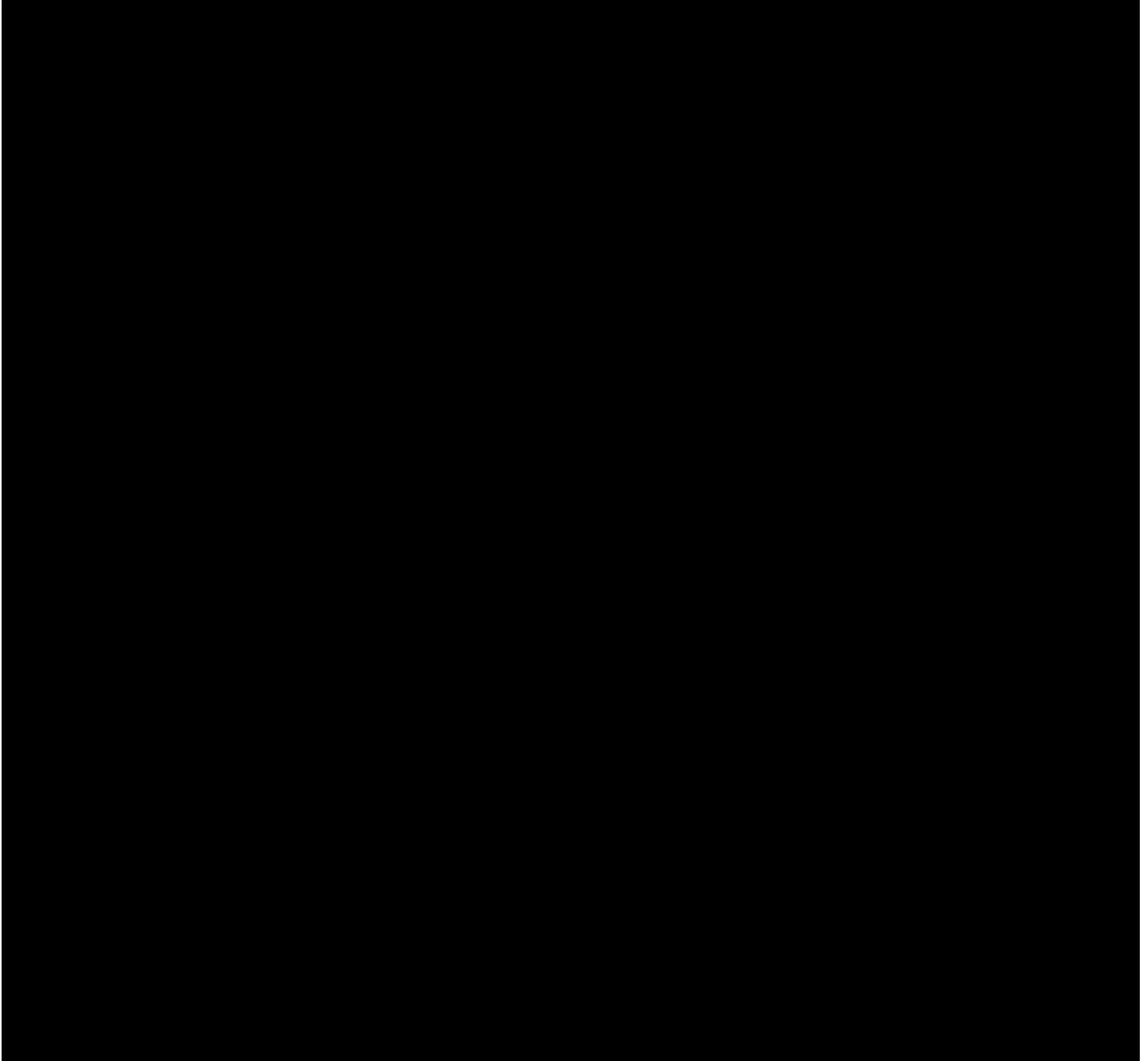
3

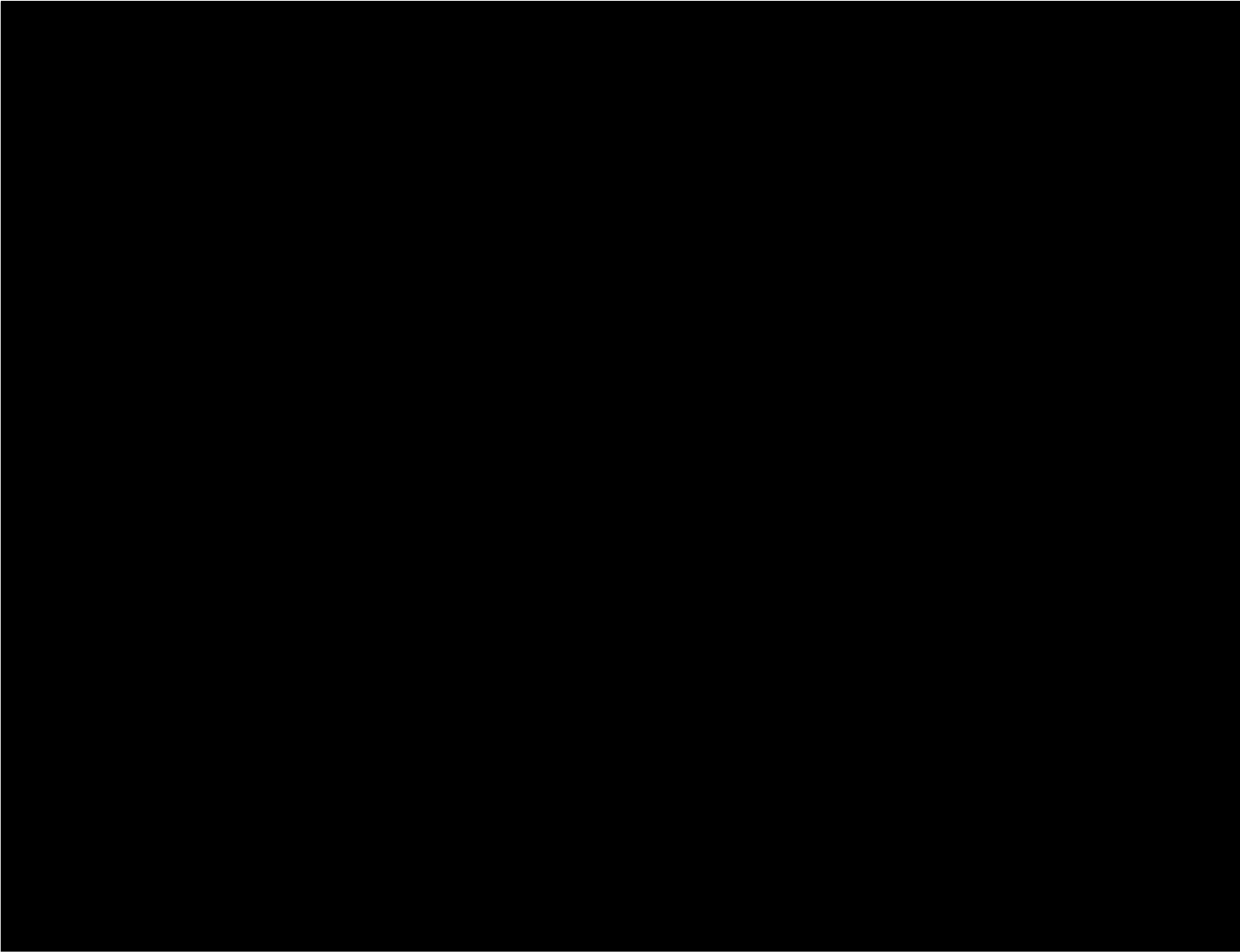
3











Au total huit cent vingt-neuf et trois dixièmes/
millièmes indivis.

829,3

Le notaire DE WYNTER soussigné certifie et
atteste l'exactitude de l'état civil des coproprié-

DIXIEME ROLE

taires précités tel qu'il apparaît ci-avant et ce au vu des pièces requises par la loi.

L'assemblée désigne comme :

- Président : [REDACTED]
- Assesseurs : [REDACTED]

Lesquels constituent le bureau de l'assemblée qui désigne comme secrétaire :

LE PRESIDENT EXPOSE QUE :

I. La présente assemblée a été convoquée en exécution de l'article 17 du règlement général de copropriété par les sociétés T.R.T. et I.R.P. précitées.

II. Les convocations ont été faites, conformément à l'article 18 du règlement général de copropriété par lettres recommandées à la poste en date du trois décembre mil neuf cent septante-trois et adressées à tous les copropriétaires.

Les justificatifs des convocations sont déposés sur le bureau de l'assemblée.

III. La présente assemblée a été convoquée pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Modification de la dénomination de l'immeuble en "Résidence Porte de Paris".

2. Suppression dans l'acte de base reçu par le notaire CORNELIS à Anderlecht le vingt et un mai mil neuf cent soixante-neuf du terme [REDACTED] à remplacer par "T.R.T. et I.R.P." lorsque le terme ETRIMO est utilisé pour désigner le requérant à l'acte de base ou le vendeur des éléments privatifs créés juridiquement par ledit acte de base.

3. Ajouter un paragraphe XXVI à l'acte de base dont le texte sera le suivant :

XXVI. EXCLUSIVITE.

Au titre de servitude de "ne pas faire" réciproque entre tous les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, ceux-ci pourront faire l'objet d'une exclusivité de certains modes d'exploitation commerciale.

Les sociétés TRT et IRP se réservent donc le droit d'accorder certaines exclusivités opposables à tous, tant propriétaires que locataires du présent immeuble.

4. Ajouter un paragraphe XXVII à l'acte de base dont le texte sera le suivant :

Toutes charges supplémentaires imposées dans l'avenir aux sociétés TRT et IRP par tous pouvoirs ou services publics, toutes régies ou toutes associations publiques ou d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, pompier, etc...) seront à la charge des acquéreurs antérieurs et postérieurs à l'application des dites charges, au prorata de leurs quotités indivises dans les parties communes; la quote part de chaque acquéreur dans les dites charges devra être payée par lui à première demande des sociétés venderesses.

5. Modification du Règlement général de copropriété comme suit :

A. Au chapitre 2 Statut de l'Immeuble.

a) ajouter à l'article 10 l'alinéa suivant :

Les café-restaurant, magasins et autres locaux commerciaux du rez-de-chaussée pourront toutefois, sans qu'une autorisation de

ONZIEME ROLE

l'assemblée générale soit nécessaire, adapter le style du local privatif au commerce qui y est exercé et ce en modifiant les éléments énumérés à l'alinéa 2 du présent article et à l'article 11.

b) ajouter à l'article 30 l'alinéa suivant :

Toutefois, les magasins, café-restaurant et autres locaux commerciaux du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les dépenses relatives aux ascenseurs et dans les dépenses d'entretien des cages d'escalier.

B. Au chapitre 3. Règlement d'ordre intérieur.

a) ajouter à l'article 50 l'alinéa suivant :

Il sera toutefois loisible aux propriétaires ou occupants du café-restaurant et des locaux commerciaux du rez-de-chaussée de mettre des enseignes lumineuses ou non, nécessaires à l'exploitation de leur commerce sur la façade, au dessus des fenêtres mais en dessous des balcons et aux fenêtres mêmes; ces enseignes devront toujours garder un aspect esthétique.

b) compléter le quatrième alinéa de l'article 56 par le texte suivant :

Le café-restaurant, du fait de son exploitation, pourra utiliser des appareils tels que pick up, juke box ou autres et dans des circonstances bien définies telles que réveillons de Noël et de Nouvel An et festivités populaires dans le quartier, une soirée dansante pourra être organisée dans le café.

c) suppression du dernier alinéa de l'article 62, à remplacer par le texte suivant :

Enfin, il est également permis aux possesseurs de locaux à usage commercial de faire appel à la publicité, même lumineuse

ainsi qu'il est dit à l'article 50.

L'occupant du café pourra, en outre, installer de la publicité, lumineuse ou non, sur le toit de l'immeuble.

Si l'occupant du café ne faisait pas usage de la faculté d'établir de la publicité sur le toit de l'immeuble et qu'une autre publicité y était installée alors que l'occupant du café aurait obtenu du vendeur une exclusivité d'exploitation commerciale, la publicité installée sur le toit ne pourrait être concurrentielle à ladite exploitation ni aux produits fabriqués ou distribués par l'exploitant.

Toutefois, la publicité installée sur le toit, tant par l'exploitant du café que par quiconque d'autre, ne pourra se faire que moyennant accord et indemnité aux sociétés TRT et IRP.

IV. Trente et un copropriétaires sur cinquante-cinq sont présents ou représentés soit plus de la moitié.

Huit cent vingt-neuf et trois dixièmes/millièmes (829,3/1000) indivis sont présents ou représentés soit plus de la moitié.

En conséquence, la double condition exigée par l'article 26 du règlement général de copropriété pour la validité des délibérations est remplie.

L'ASSEMBLEE CONSTATE QUE :

I. Elle est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur les objets figurant à son ordre du jour.

II. En vertu de l'article 24 du règlement général de copropriété, les décisions relatives à la jouissance de choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent

DOUZIEME ROLE

une majorité des trois quarts de la totalité des voix.

III. Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités.

L'ASSEMBLEE ABORDE ALORS L'EXAMEN DE L'ORDRE DU JOUR.

RESOLUTIONS GENERALES.

Première résolution.

L'assemblée décide de modifier la dénomination de l'immeuble en "Résidence Porte de Paris".

Mise aux voix cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution.

L'assemblée décide de supprimer dans l'acte de base reçu par le notaire CORNELIS à Anderlecht le vingt et un mai mil neuf cent soixante-neuf, le terme "ETRIMO" et de le remplacer par "TRT et IRP" lorsque le terme ETRIMO est utilisé pour désigner le requérant à l'acte de base ou le vendeur des éléments privatifs créés juridiquement par ledit acte de base.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution.

L'assemblée décide d'ajouter un paragraphe XXVI à l'acte base dont le texte sera le suivant :

XXVI. EXCLUSIVITE.

Au titre de servitude de "ne pas faire" réciproque entre tous les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, ceux-ci pourront faire l'objet d'une exclusivité de certains modes d'exploitation commerciale.

Les sociétés TRT et IRP se réservent donc le droit d'accorder certaines exclusivités opposables à tous, tant propriétaires que locataires du présent immeuble.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution.

L'assemblée décide d'ajouter un paragraphe XXVII à l'acte de base dont le texte sera le suivant :

Toutes charges supplémentaires imposées dans l'avenir aux sociétés TRT et IRP par tous pouvoirs ou services publics toutes régies ou toutes associations publiques ou d'utilité publique (eau, gaz, électricité, téléphone, pompier, etc...) seront à la charge des acquéreurs antérieurs et postérieurs à l'application desdites charges, au prorata de leurs quotités indivises dans les parties communes; la quote part de chaque acquéreur dans lesdites charges devra être payée par lui à première demande des sociétés vendeuses.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

RESOLUTIONS MODIFIANT LE REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

A. Chapitre 2. Statut de l'immeuble.

Cinquième résolution.

L'assemblée décide d'ajouter à l'article 10 l'alinéa suivant :

Les café-restaurant, magasins et autres locaux commerciaux du rez-de-chaussée pourront toutefois, sans qu'une auto-

risation de l'assemblée générale soit nécessaire, adapter le style du local privatif au commerce qui y est exercé et ce en modifiant les éléments énumérés à l'alinéa 2 du présent article et à l'article 11.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution.

L'assemblée décide d'ajouter à l'article 30 l'alinéa suivant :

Toutefois, les magasins, café-restaurant et autres locaux commerciaux du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les dépenses relatives aux ascenseurs et dans les dépenses d'entretien des cages d'escalier, sauf si les occupants les utilisent.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

B. Chapitre 3. Règlement d'ordre intérieur.

Septième résolution.

L'assemblée décide d'ajouter à l'article 50 l'alinéa suivant :

Il sera toutefois loisible aux propriétaires ou occupants du café-restaurant et des locaux commerciaux du rez-de-chaussée de mettre des enseignes lumineuses ou non, nécessaires à l'exploitation de leur commerce sur la façade, au dessus des fenêtres mais en dessous des balcons et aux fenêtres mêmes; ces enseignes devront toujours garder un aspect esthétique.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Huitième résolution.

L'assemblée décide de compléter le quatrième alinéa de l'article 56 par le texte suivant :

Le café-restaurant, du fait de son exploitation, pourra utiliser des appareils tels que pick up, juke box ou autres et dans des circonstances bien définies telles que réveillons de Noël et de Nouvel An et festivités populaires dans le quartier, une soirée dansante pourra être organisée dans le café.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité-

Neuvième résolution.

L'assemblée décide de supprimer le dernier alinéa de l'article 62 et de le remplacer par le texte suivant :

Enfin, il est également permis aux possesseurs de locaux à usage commercial de faire appel à la publicité, même lumineuse, ainsi qu'il est dit à l'article 50.

L'occupant du café pourra, en outre, installer de la publicité, lumineuse ou non, sur le toit de l'immeuble.

Si l'occupant du café ne faisait pas usage de la faculté d'établir de la publicité sur le toit de l'immeuble et qu'une autre publicité y était installée alors que l'occupant du café aurait obtenu du vendeur une exclusivité d'exploitation commerciale, la publicité installée sur le toit ne pourrait être concurrentielle à ladite exploitation ni aux produits fabriqués ou distribués par l'exploitant.

Toutefois, la publicité installée sur le toit, tant par

QUATORZIEME ET DERNIER ROLE

l'exploitant du café que par quiconque d'autre, ne pourra se faire que moyennant accord et indemnité aux sociétés TRT et IRP et, moyennant la réparation du toit ou des dommages qu'elle pourrait causer.

Mise aux voix, cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à douze heures trente minutes.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé date et lieu que dessus.

Et lecture faite, les membres de l'assemblée, présents en personne ou représentés ont signé ainsi que Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré au 2e Bureau de l'Enregistrement d'ETTERBEEK à Bruxelles le vingt et un décembre 1900 septante-trois vol. 60 fol. 47 Cse 4 onze rôles deux renvois. Reçu cent cinquante francs (150) Le Receveur (s) W. KESTELEYN.

FOUR EXPEDITION CONFORME.