

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT

Le vingt-deux avril.

Devant Nous, Maître Paul DAUWE, notaire de résidence à Auderghem.

A COMPARU :



mil neuf cent nonante-sept, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexée mais ne sera pas transcrite.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, nous a, préalablement à la modification de l'acte de base qui fait l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

1. Qu'elle agit en tant que syndic représentant l'Association des Copropriétaires de la "Résidence Montjoie 57" à Uccle, avenue Montjoie, 57, construite, selon acte de base, sur un terrain sis à front de l'avenue Montjoie, numéros 57 et 59, anciennement cadastré section O numéro 56/2 B 81 pour huit ares quinze centiares, actuellement cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale, sous Uccle (deuxième division), section C numéro 56/02B 81 pour la même superficie.

2. Qu'elle a été nommée en qualité de syndic par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de cet immeuble tenue le treize mars mil neuf cent nonante-six.

3. Que l'acte de base ayant créé juridiquement l'immeuble à appartements multiples et comprenant notamment un règlement de copropriété a été dressé par le notaire Jacques Neyrinck, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier décembre suivant, volume 7066 numéro

4. Que les propriétaires des appartements situés au sixième étage de la résidence ayant souhaité jouir d'une partie de la toiture recouvrant le cinquième étage à l'arrière de l'édifice pour y installer une terrasse couverte d'un auvent vitré, il a été décidé aux termes d'une décision d'une assemblée générale ordinaire du douze mars mil neuf cent nonante-sept de modifier l'acte de base à cet effet.

5. Qu'elle a été désignée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble prédécrit en vue de faire constater authentiquement les modifications dont question ci-après.

6. Que cette modification a été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires dont question ci-dessus tenue le douze mars mil neuf cent nonante-sept. Une copie du procès-verbal de la dite assemblée restera ci-annexée mais ne sera pas transcrite.

Ceci exposé, la comparante a ensuite requis le notaire instrumentaire d'authentifier les modifications suivantes à apporter audit acte de base.

MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

* A la page A11 de l'acte de base, suppression dans le descriptif des appartements au sixième étage des mots "(non accessible)".

* A la page A12 de l'acte de base, suppression du texte commençant par "ladite société se réserve également le droit, sans avoir à obtenir l'approbation des copropriétaires, d'affecter..." et se terminant par les mots "... ou le, déménagement des appartements des étages inférieurs".

* A la page A14 de l'acte de base, remplacement du texte du point "3. Toiture" par le texte suivant :

La toiture recouvrant le cinquième étage à l'arrière de l'édifice est constituée d'une terrasse. La jouissance exclusive et perpétuelle de cette terrasse est attribuée aux appartements du sixième étage.

Moyennant approbation des plans par l'assemblée générale, les propriétaires des deux appartements sont autorisés à diviser cette terrasse et à couvrir leur partie par un auvent soutenu par des colonnes posées sur la partie toiture, au-delà de la terrasse moyennant les conditions suivantes :

1. Tous les aménagements se feront aux frais exclusifs, aux risques et à la responsabilité du propriétaire qui les entreprend ;
2. Tous les travaux devront se faire dans les règles de l'art, sans nuire à la solidité de la toiture et en conformité avec les prescriptions urbanistiques en vigueur ;
3. Les propriétaires des appartements concernés devront supporter ultérieurement les frais de démontage et de remontage de l'auvent nécessités par un travail de réparation ou de renouvellement de l'étanchéité de la toiture ou pour toute autre cause.
4. Ils devront supporter les frais de remise en état, suite à des infiltrations d'eau au niveau des attaches des colonnes.
5. Ils devront supporter, en cas de litige, les frais d'expertises demandés par les propriétaires concernés, en vue de contester l'origine litigieuse des infiltrations.
6. Ils s'engagent à ne pas modifier ultérieurement la conception de l'auvent telle qu'elle a été approuvée par l'assemblée générale.
7. Ils devront supporter tous les frais d'entretien de l'auvent, vu son caractère temporaire, et tous les dégâts qu'il pourrait engendrer.

Ces travaux n'entraîneront aucune modification au niveau de la répartition des parts de chaque appartement dans la copropriété ;

Les terrasses conservent leur statut de partie commune générale malgré leur jouissance privative. La chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont des éléments communs.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de cette partie de la toiture transformée en terrasse accessible, sera à charge de la copropriété, à l'exception du renouvellement du revêtement supérieur (pavement), de l'auvent et de ses accessoires dont l'entretien, les réparations et le renouvellement sont à charge des propriétaires des appartements du sixième étage.

Dans cette perspective, les propriétaires ou occupants des appartements du sixième étage devront donner accès auxdites terrasses pour permettre d'effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuel, ainsi que pour placer les engins nécessaires à l'emménagement ou le déménagement des appartements des étages inférieurs.

Par ailleurs, les propriétaires ou occupants de ces appartements préviendront rapidement possible le syndic chaque fois qu'ils constateront des dégâts au toit et ce, afin d'obtenir au plus vite une éventuelle dégradation de cet élément commun.

Ten partie

Je
W

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés aux hourdis ou aux autres éléments communs de la toiture sont dus de son fait.

Chaque propriétaire des appartements concernés a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal, ils ne pourront rien faire qui pourrait détériorer les conduits de cheminées, les gouttières ou tous autres éléments communs se trouvant sur le toit.

Toutes les autres terrasses ne sont pas accessibles, si ce n'est pour leur réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment le local contenant la machinerie de l'ascenseur, les têtes de cheminées et les débouchés des ventilations, les antennes et la pose des engins nécessaires pour l'emménagement et le déménagement des appartements ou flats."

La comparante remet à l'instant une copie d'une lettre de la Commune d'Uccle (Service Batisses et Etablissements Classés), datée du sept août mil neuf cent nonante-deux, aux termes de laquelle il est précisé que l'ouvrage dont question ci-dessus ne nécessite pas de permis.

Ce document restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par la comparante, représentée comme dit est, et par Nous, Notaire.

FRAIS

Les frais et honoraires des présentes sont à charge des propriétaires des appartements du sixième étage dans les proportions suivantes :

* pour le propriétaire de l'appartement de type A au sixième étage : à concurrence de cinq cent vingt/mille dix-septième ;

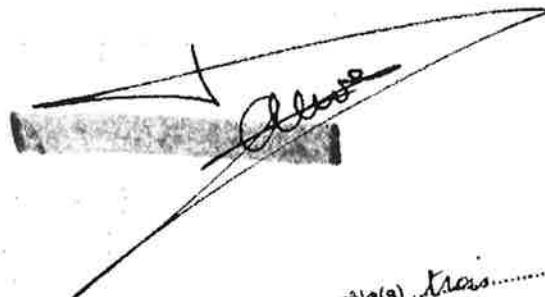
* pour le propriétaire de l'appartement de type B au sixième étage : à concurrence de quatre cent nonante-sept/mille dix-septième.

DONT ACTE

Fait et passé à Auderghem, en l'Etude.

Date que dessus.

Et lecture faite, la comparante représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.



Enregistré deux rôle(s) trois (renvois)
au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
le vingt-huit avril 19 97
vol. 50/4 fol. 31 cote 8
Frapé mille francs / 1.000 francs

Le Receveur, PAQUAY

PAQUAY ML.

SEMI - GESTION

GERANCE D'IMMEUBLES - VENTE - LOCATION

s. a.

IRSTREKEN & J.-N. KARCHER

VA 431.096.605 RCB: 491.979

Drossart, 27 1180 Bruxelles

02/375.10.49 - fax: 02/375.89.54

Résidence « MONTJOIE 57 »
Avenue Montjoie 57
1180 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES

du 12 mars 1997 à 19H00

TENUE AU COUNTY HOUSE, 2-4 SQUARE DES HEROS A UCCLE

1. 2. CONSTITUTION DU BUREAU - LISTE DE PRESENCE

L'Assemblée réunit 11 copropriétaires (6 présents et 5 représentés) sur 15, totalisant 8.540 quotités
144 présentes + 4.396 représentées sur 10 000.

NOMS	QUOT.	PRES.	REPR.	ABS.
R	599		599	0
	748			748
	79			79
	271		271	0
	814		814	0
	656	656		0
	314	314		0
	576	576		0
	823	823		0
	486	486		0
	509	509		0
	983		983	0
	791		791	0
	554			554
	780	780		0
	79			79
	938		938	0
	10 000	4 144	4 396	1 460
	présents + représentés:		8 540	10 000



La liste de présence est vérifiée par

Le double quorum est atteint et l'Assemblée peut valablement délibérer. Il n'y a pas de limitation de droit de vote.

Madame Présidente, ouvre la séance.

3. APPROBATION DES PROCES-VERBAUX DES A.G. ORDINAIRE DU 13.02.96 ET EXTRAORDINAIRE DU 01.10.96

Les procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité.

RAPPORT D'ACTIVITE

Le syndic commente le comparatif des coûts établi sur les 5 dernières années, comparatif transmis aux copropriétaires avant l'Assemblée.

L'augmentation du coût "salaire nettoyage" provient de la modification de l'horaire de l'enlèvement des poubelles (supplément d'heures).

L'augmentation du coût de l'électricité est due aux travaux consécutifs à l'incendie des garages.

Le syndic commente la consommation d'eau chaude en 1998.

5. APPROBATION DES COMPTES 1996

Le syndic fait un exposé favorable de Madame [redacted] qui a vérifié les pièces, l'Assemblée à l'unanimité approuve les comptes et donne décharge au Conseil de Gérance et au syndic pour leur gestion durant l'exercice écoulé.

6. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GERANCE

Le Conseil actuel est reconduit dans ses fonctions.

Présidente: Madame [redacted]
Assesseurs: Madam [redacted]

L'Assemblée remercie le Conseil et particulièrement Madame Lasko. L'Assemblée demande au syndic de prévoir dans les charges un montant de quinze mille francs destiné à la Présidente pour couvrir les frais engagés au profit de la copropriété.

7. MANDAT DU SYNDIC

Reconduction du mandat de syndic à Sogemi Gestion S.A., représentée par un de ses administrateurs, Messieurs Verstreken ou Karcher.

Mandat de deux ans, échéance au 30 avril 1999. Accord à l'unanimité.

8. AUVENT DU 6^{EME} ETAGE

Le texte du projet du notaire Dauwe a été transmis aux propriétaires avec la convocation.

Madame [redacted] dans sa procuration, fait mention de sa lettre recommandée au notaire, réclamant copie de l'autorisation de bâtir l'auvent. Par sa lettre du 7 août 92, L'Administration Communale d'Uccle, Service des bâtisses, adressée à Monsieur Verstreken, règle ce problème en précisant que la construction d'un auvent vitré en façade arrière ne nécessite pas de permis de bâtir, ni d'autorisation particulière.

L'Assemblée à l'unanimité moins les 791 quotités de Madame Schaumans (vu la réserve reprise dans sa procuration) approuve le projet du notaire Dauwe et charge le syndic de procéder à la passation de l'acte modificatif, vu les pouvoirs qui lui ont été conférés lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 01.10.96. Le syndic enverra copie de la lettre du 07.08.92 à Madame Schaumans.

Terrasses privatives

Madame [redacted] propose au syndic de faire effectuer les travaux aux carrelages des terrasses (voir l'annexe).

9. RENOVATION DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE

Remise de prix Asphaltco +/- 245.000,- Fb TVAC.

Accord à l'unanimité pour ce budget. Pouvoirs au Conseil de Gérance, après remise de deux autres offres.

A prélever du fonds de réserve.

10. FONDS DE RESERVE

Assemblée à l'unanimité décide de faire un appel de 100.000,-Fb, lors de l'appel des charges du trimestre 1997.

11. DIVERS

Porte d'entrée alu: tenter de redresser le profil à hauteur de la serrure; demander la pose d'une barre de protection;
Le syndic fait part de la remarque reprise dans la procuration du
L'attention des copropriétaires est attirée sur le souhait de calme de l'immeuble: ils sont donc priés de prévenir leurs locataires, présents et à venir.

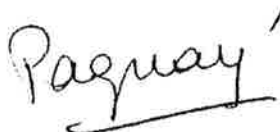
Madame [redacted] lève la séance à 21h30.

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte passé
devant le Notaire DAUVE
à AUDERGHEN, le 22/4/97



Enregistré *trois* rôle(s) *deux* renvoi(s)
au 2ème bureau de l'enregistrement d'Ixelles
le *vingt huit* avril 1997
vol. 4 3 fol. 19 case 7
Reçu *mille francs (1.000 francs)*

Le Receveur, a . . .



PAQUAY ML

UCCLE



Uccle, le 7-08-1992
Numéro postal : 1180 Bruxelles
Tél. 348.65.11

CLASSES ET ETABLISSEMENTS
CLASSES

Construction d'un auvent vitré.
Rue Montjoie, 57 :

1180 F° 172

CHoses A RAPPELER

RESPONDANCE DOIT ETRE
PAR LE BOURGEMESTRE,
COMMUNE COMMUNALE

annexes

Monsieur Roger VERSTREKEN
Gérant SOGEMI
Clos du Drossart 46

1180

BRUXELLES.

Monsieur,

A la suite de votre lettre du 03.07.1992, concernant votre demande de savoir s'il faut introduire une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un auvent vitré en façade arrière, nous avons l'honneur de vous faire savoir que cet ouvrage ne nécessite pas de permis; ce n'est que dans le cas de fermeture de la terrasse, qui devient alors véranda, qu'un permis d'impose.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal, ff.

Dennis LIGNIER.

Le Collège,

André DERIDDER.

L'Echevin des Bâtisses,

Marc COOLS.

Signé par le Collège
en annexe à un acte posé
devant le Notaire DAUWÉ
à AUDERGHEN, le 24/9/92



Enregistré *mm* rôle(s) *2 ann* renvoi(s)
au 2ème bureau de l'enregistrement d'actes
le *vingt huit* avril 1904
vol. *6* / *3* fol. *13* casu *4*
Reçu *mille francs (1000 francs)*

Le Receveur, *ici*,

Paquay

PAQUAY MIL.