

- Reproduction
9/4.

bn\ACB\CEFA.acb

cl: 8540/ap: 14.634

ép. n° 14.538

du 03/04/1998.

CTE DE BASE
MODIFICATIF

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT.

LE TROIS AVRIL

Par-devant Nous, Maître James DUPONT, Notaire de résidence à Bruxelles, et
Maître Bénédict van der VORST, Notaire de résidence à Ixelles.

A COMPARU :

534-38
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES d'un immeuble à flats multiples, dénommé "RÉSIDENTE UNIF-FLAT", sis rue de Theux, numéro 140, cadastré ou l'ayant été sous Etterbeek, troisième division, section B, numéro 476/y, dont l'acte de base a été dressé par acte reçu par le Notaire Arthur Dhont, à Saint-Josse-ten-Noode, le trente-et-un août mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf septembre suivant, volume 5.209, numéro 6;

Ces Statuts ont été modifiés suivant reçu par ledit Notaire Dhont, précité, en date du vingt-huit mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le huit avril suivant, volume 5.273, numéro 5.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Lequel syndic expose qu'en date du seize décembre mil neuf cent nonante-sept, s'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la dite Résidence UNIF-FLAT, avec notamment l'ordre du jour suivant:

→ Modification de l'article 38 du règlement d'ordre intérieur.

Le syndic déclare que cette assemblée réunissait au moins la moitié des copropriétaires, présents ou représentés, représentant ensemble six cent nonante-six / millièmes (696/1000) indivis des quotes-parts dans les parties communes; en conséquence, ladite assemblée était valablement constituée et apte à délibérer sur l'objet à l'ordre du jour.

premier feuillet

CECI EXPOSÉ,

Décision prise le seize décembre mil neuf cent nonante-sept par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble "Résidence UNIF-FLAT".

Après délibération, les membres de l'assemblée, présents ou valablement représentés, ont approuvé à l'unanimité la modification de l'article 38 du règlement d'ordre intérieur, en vue d'autoriser notamment la destination des flats U et E, au rez-de-chaussée, en bureaux.

Cette décision a été prise:

PREMIER RÔLE

a) à plus de la majorité des deux/tiers des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble, conformément aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur;

b) à plus des quatre/cinquièmes (l'unanimité) des voix (copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée), conformément à l'article 577-7 § 1er et 2° du Code Civil.

Copie du procès-verbal de la dite assemblée restera ci-annexé.

En conséquence, le texte de l'article 38 est supprimé et remplacé par le texte suivant:

L'immeuble devra être occupé bourgeoisement et par des personnes de bonnes mœurs. Il ne pourra être établi dans les flats:

- 1) Aucun commerce ou magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandises, aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit;
- 2) Aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral;
- 3) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins;
- 4) Aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé;
- 5) Aucune maison de santé, maternité, clinique, aucun établissement de désinfection, masseur, infirmière, institut de beauté, pharmacien, dentiste ou profession similaire;
- 6) Aucun cours de musique, de danse ou de chant;
- 7) Aucune permanence ou lieu de réunion, aucun cercle de caractère philosophique, politique, religieux ou d'agrément.

Par dérogation, les flats U et E, sis au rez-de-chaussée de la Résidence Unif-Flat, pourront recevoir une destination commerciale ou de bureaux.

De même, sous réserves des prescriptions légales émanant des autorités compétentes, il n'est pas interdit d'affecter les emplacements de parking couverts à une destination plus large que le parking de voitures automobiles, telle que salle d'exposition ou de réunion, magasin ou dépôt, sans préjudice toutefois à l'application des interdictions prévues ci-dessus.

Intervention

Sont ici intervenus:

1°

2°

Tous deux propriétaires indivis des biens suivants:

Commune d'ETTERBEEK (troisième division)

Dans un immeuble à flats multiples et emplacements de parking, dénommé "Résidence UNIF-FLAT", sis rue de Theux, numéro 140, construit sur un terrain présentant un développement de façade d'environ vingt-quatre mètres cinq centimètres, contenant en superficie d'après titre dix ares un centiares dix-huit millièmes, cadastré ou l'ayant été sous Etterbeek, troisième division, section B, numéro 476/y, pour neuf ares trente centiares :

A/ Le flat de type "U", au rez-de-chaussée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : (d'après titre) un hall et un bureau
- b) en copropriété et indivision forcée : seize / millième dans le terrain et toutes les autres parties communes.

B/ Le flat de type E, au rez-de-chaussée, à l'arrière comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : (d'après titre) un hall, un bureau, un lavabo et une toilette;
- b) en copropriété et indivision forcée : dix / millième dans le terrain et toutes les autres parties communes.

C/ D'après titre : six emplacements de parkings couverts numérotés de vingt-et-un à vingt-six (21 à 26), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - d'après titre : les emplacements proprement dits;
 - actuellement : un local à usage de bureaux.
- b) en copropriété et indivision forcée : douze / millième dans le terrain et toutes les autres parties communes, y compris l'aire de manœuvre.

Lesquels déclarent par les présentes prendre acte de la décision de l'assemblée et marquer leur accord sur la modification de destination de leur propriété, laquelle pourra, à la lecture des actes de base antérieurs et du présent acte, recevoir une destination d'habitat, de commerce ou de bureaux.

Urbanisme.

Le partie intervenante déclare en outre que le bien prédécrit objet des présentes a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Etterbeek en date du quatre septembre mil neuf cent nonante-sept, sous les références 5618.

Ce permis autorise l'affectation du bien prédécrit à usage de bureaux.

L'original dudit permis restera ci-annexé.

Origine de propriété.

F R A I S.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à charge des consorts

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties intervenantes, tel qu'il est indiqué au présent acte.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social ou demeure respectifs sus-indiqués.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Lecture faite de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à Maître James Dupont.

Suivent les signatures.

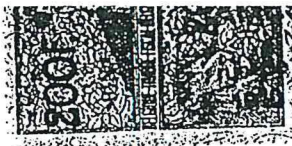
3 5
8/4/98
5/15 31 3
1000
A. Wauters

Ø

Réf. A.A.T.L. : /

Nos références : U97/MH DOSSIER n° 5618

Annexe(s) : 3 plan(s).



NOTAIRE
l'Industrie, 24
BRUXELLES

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par

D , relative à un bien sis **rue de Theux, 140**, tendant à régulariser le changement d'affectation de commerce en bureaux pour une partie du rez-de-chaussée;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 28 août 1997;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE :

Article 1. Le permis est délivré à **Monsieur Richard KENISSMAN et Mme Géraldine KENISSMAN-COHN** pour les motifs suivants :

Considérant que la demande est conforme au plan de secteur (zone mixte d'habitation et d'entreprises) et au plan régional de développement (périmètre de protection accrue du logement) ;

Considérant que le rapport entre la superficie de planchers affectée de fait aux bureaux et la superficie du sol est inférieure à 0,2 dans l'ilot ;

Considérant que la superficie de planchers qui y est concernée ne dépasse pas 200 m² ;

Considérant qu'il s'agit de changer une surface commerciale en bureaux ;

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- se conformer aux conditions du Service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées. Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, le demandeur sera tenu de solliciter une visite de contrôle du Service Incendie afin d'obtenir la délivrance d'une attestation de conformité sous la signature de l'officier-chef de service ou de son délégué (Titre XIII-art.55 du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles).

2/ respecter les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux notamment :

- en matière de trottoirs, se conformer aux prescriptions du service des Travaux Publics ci-annexées;
- consigner et payer au Receveur communal, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur;
- demander, le cas échéant, l'autorisation d'occuper la voie publique;
- introduire, le cas échéant, une demande séparée pour les enseignes non indiquées au plan;
- retirer les enseignes et autres dispositifs dès la cessation de l'activité même si celle-ci intervenait avant la péremption du permis;
- égouts : placer obligatoirement à l'entrée de la propriété, un siphon disconnecteur de la canalisation;

3/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté;

- 4/ prescriptions relatives au raccordement des immeubles au réseau BELGACOM :
- a) concernant le raccordement d'un immeuble à appartements : se conformer aux spécifications RN 135-A,
 - b) concernant le raccordement des maisons unifamiliales et immeubles de dix logements maximum : se conformer aux spécifications RN 135-H,
 - c) concernant le raccordement d'immeuble à bureaux : se conformer aux spécifications RN 135-B.
 - introduire, le cas échéant, une demande séparée pour les enseignes non indiquées au plan;
 - retirer les enseignes et autres dispositifs dès la cessation de l'activité même si celle-ci intervenait avant la péremption du permis;
- 5/ prescriptions relatives au financement du réseau de distribution d'eau :
- Toutes les extensions, modifications, renforcements ou bouclages de réseau sont à charge des demandeurs et à fonds perdu. Les extensions sont toujours réalisées jusqu'à la limite ultime de la parcelle à alimenter, à front de la voirie concernée. Tous les branchements sont du type « court côté ». Toutefois, le coût de l'aménagement du réseau existant ou de sont extension jusqu'à une habitation unifamiliale de maximum 300 m² habitables est pris en charge par l'I.B.D.E..

Article 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991)

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes du permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 4 septembre 1997
Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

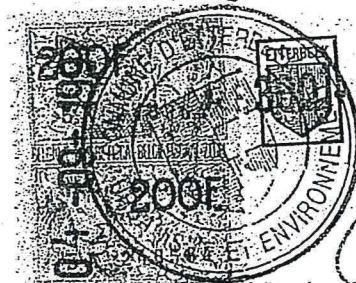
Le Bourgmestre;

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de Région de Bruxelles-Capitale.

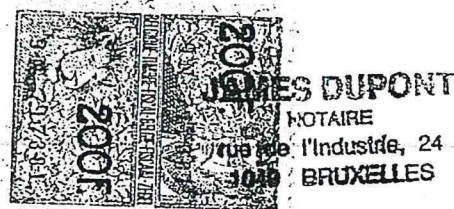
Le 16 SEP. 1997
Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre;



) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.



**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA RESIDENCE
140 RUE DE THEUX DU 16.12.97.**

1. Verification du quorum

Sont présents ou représentés : 696/1.000es.

L'assemblée est valablement constituée et apte à délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Après échanges de vue et délibérations, l'assemblée adopte les résolutions suivantes.

2. Modification de l'article 38 du règlement d'ordre intérieur, à la demande de Monsieur propriétaire.

L'article 38 stipule que les flats E et U sis au rez-de-chaussée peuvent recevoir une destination commerciale.

La modification demandée porte sur le fait de changer la destination commerciale en bureaux.

Tous les copropriétaires présents ou représentés marquent leur accord sur la demande de Monsieur

Le gérant demandera au Notaire les dispositions à suivre étant donné que le quorum indispensable à cette modification n'est pas atteint (80 % de l'ensemble des propriétaires doivent donner leur accord).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h 15

