

rép n° 20.367

L'AN DEUX MILLE,

Le dix juillet

Devant Maître Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, notaire de résidence à Bruxelles,

A comparu:

La société anonyme LUSIMMO, ayant son siège à Ixelles (1050 Bruxelles), rue de la Concorde, 50, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 573.979.

Ici représentée par son administrateur délégué, Monsieur Ludo OYEN, demeurant à 1050 Bruxelles, rue de la Concorde, 50.

Nommé à sa fonction suivant décisions de l'assemblée et du conseil d'administration publiées à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 1995-09-06-057.

Laquelle comparante:

I.- Nous a exposé que:

1° Elle comparait devant notaire en qualité de Syndic de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble ci-après,

Fonction à laquelle la société comparante a été réélue pour la dernière fois suivant décision de l'Assemblée générale du premier mars mil neuf cent nonante-neuf.

2° Ledit immeuble étant:

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

Un complexe immobilier à usage d'habitation dénommé actuellement "LES EOLIENNES", à cheval sur l'avenue des Eoliennes où il porte les numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15, dont le terrain d'assiette donne avenue Marcel Thiry, le tout actuellement cadastré, première division, section A, numéro 119/W/3 pour une contenance de un hectare trente-deux ares quatre-vingt-deux centiares.

3° Lequel, appartenant alors en totalité à la société civile sous forme de société anonyme MODERN PROJECT INVESTMENTS, ayant son siège social à 3150 Haacht, Hoekweg, 10a, inscrite au registre de commerce de Leuven, sous le numéro 789, a été mis sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, soussigné, le vingt-huit juin mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier juillet suivant, volume 8904, numéro 4. Les dispositions de cet acte ont été mises à néant, sauf en tant que ledit acte soumet le complexe au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, procédant à la division du bien en lots privatifs ainsi qu'à la description de ceux-ci, et effectuant la répartition entre ces lots des quotes-parts dans les parties communes générales, aux termes de nouveaux statuts n'apportant que quelques suppressions et adjonctions de lots privatifs en sous-sol et sans incidence sur les autres lots privatifs antérieurement créés; ces nouveaux statuts ont été établis par acte reçu par le notaire Snyers d'Attenhoven, soussigné, en date du huit décembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf décembre suivant, volume 9038 numéro 4.

4° Lesdits statuts étant transcrits et les lots privatifs constituant ledit complexe ayant été vendus par M.P.I. à divers tiers, les copropriétaires du complexe ont été constitués en Association aux yeux et de par l'effet de la loi sur la copropriété.

5° Malgré la réserve stipulée à son profit au chapitre IV de l'acte de base, ("*La société M. P. I. ici comparante voit réserver à son profit exclusif, sans préjudice au caractère commun des choses visées au présent article, mais sans que l'intervention des autres copropriétaires présents et futurs ne soit requise: 1) le droit de conférer à certains appartements donnant directement sur le jardin, un droit de jouissance exclusive des parties de jardin qui feront l'objet d'un plan qui sera chaque fois annexé à l'acte de vente ...*"), auquel renvoie l'article 2.9 du Règlement de copropriété

(*"Certains appartements du rez-de-chaussée peuvent se voir attribuer, dans leur acte d'achat à M. P. I., promoteur du complexe, la jouissance exclusive d'une portion du jardin, conformément aux plans annexés respectivement auxdits actes d'achat. Cette affectation ne supprime en rien le statut de partie commune générale de ces parties de jardin. En contrepartie de leur jouissance, les propriétaires des lots bénéficiaires en supporteront les charges au prorata de la surface concernée ..."*), M.P.I. avait, sauf en quelques exceptions, omis de mentionner ce droit de jouissance dans ses actes de vente.

6° Toutefois, cette jouissance et les charges en résultant avaient été attribuées de facto aux appartements concernés depuis l'origine, et la répartition des charges en résultant a d'ailleurs été confirmée par l'assemblée générale du premier mars mil neuf cent nonante-neuf.

7° L'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires tenue le six mars deux mille, a décidé de mettre l'acte de base en conformité avec la réalité et la décision de l'assemblée visée au point 6.

II. - La Comparante Nous a présenté en conséquence:

- une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite assemblée;
- un exemplaire du relevé de situation établi en juin mil neuf cent nonante neuf par l'Atelier d'Architecture Verte à Melin,

Afin que ces documents restent annexés au présent acte, notamment en vue de transcription, après avoir été signés "ne varietur" par la comparante agissant en sa qualité de Syndic dudit complexe et des pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi, ainsi que par le notaire soussigné,

Et Nous a requis d'acter les modifications des statuts de l'immeuble, telles que décidées par ladite assemblée, à savoir:

1° Remplacement des paragraphes périmés "Réserve" et "Mandat" du Titre IV de l'acte de base, par le texte suivant:

JARDINS :

Sans préjudice au caractère commun du jardin, et aux conditions prévues au Règlement de copropriété, les appartements donnant sur le jardin extérieur ont la jouissance exclusive de la portion de ce jardin située dans leur prolongement, dans des limites fixées latéralement par les haies érigées dans l'alignement des murs mitoyens desdits appartements, et en profondeur, soit deux mètres avant le chemin de ronde stabilisé, soit là où il n'en existe pas, à la limite extérieure du terrain, la référence étant le relevé de situation établi en juin 1999 par l'Atelier d'Architecture Verte à Melin.

2° Remplacement du point 3.- "Jardins" de l'article 2.9 du Règlement de copropriété par le texte suivant:

JARDINS :

Les appartements donnant sur le jardin extérieur ont la jouissance exclusive d'une portion de celui-ci, conformément au titre IV de l'acte de base, à charge pour leurs propriétaires d'en supporter chacun au prorata de la surface qui le concerne, l'entretien ou le réaménagement.

Ceux-ci sont, pour l'ensemble du jardin, de la compétence de l'Assemblée générale, qui seule a pouvoir de désigner la ou les firmes qui en sont chargées; le Syndic est chargé de la répartition de ces frais.

Chacun pourra, mais à ses propres frais, effectuer des plantations de fleurs de saison, à l'exclusion de toute plantation à haute tige; aucune construction ou couverture de ces jardins, même en matériaux légers ou provisoires, ne pourra être faite, ni aucun dépôt effectué, ni aucune activité exercée en contravention avec le caractère d'agrément du jardin commun; les clôtures éventuelles devront être d'un modèle approuvé par l'Assemblée générale, mais seront à charge des copropriétaires concernés; les portillons existant entre les parcelles en jouissance privatives doivent être maintenues

et ouvrables en tous temps en vue de l'entretien du complexe, de ses abords et du jardin.

III. - Nous a requis de procéder à la transcription du présent acte au Bureau des Hypothèques compétent, avec dispense à Monsieur le Conservateur de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Election de domicile aux fins d'exécution des présentes et de leurs suites est faite par la comparante au siège de l'Association des copropriétaires susdite, c'est-à-dire à Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Eoliennes, numéro 8.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'Etude,

A la date susindiquée.

Lecture faite, la comparante représentée comme dit est a signé ès qualité avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré à Schaerbeek, premier bureau, deux rôles, trois renvois, le 12 juillet 2000, volume 23, folio 61, case 05. Reçu: Mille francs (1000 bef). Le Receveur(signé)DE BACKER M.J.