



ÉTUDE DU NOTAIRE

Emmanuel ESTIENNE

A GENAPPE

☎ : 067 77 20 38

📠 : 067 77 15 64

✉ : [notaire@notaire-estienne.be](mailto:notaire@notaire-estienne.be)

ACTE

N° 7641

Du 31.08.05

Contenant modification acte  
de base Résidence Victoria

Expedition



Dépositaire des minutes des Notaires :

BEGHIN Eugène	1925 - 1967
VAN DROOGHENBROECK Hubert	1967
EVRARD Monique	1967 - 2004

CO : —

RESIDENCE VICTORIA

MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

L'an deux mil cinq.  
Le trente et un août,

Devant le notaire Emmanuel ESTIENNE, à Genappe.  
A COMPARU :

L'«Association des Copropriétaires de la Résidence Victoria à Ittre» établie à Ittre, rue de Virginal, laquelle se compose des propriétaires repris dans la liste reprise ci-dessous.

Ici [REDACTED]

Nommé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la dite copropriété, tenue en date du douze janvier deux mil cinq, dont le procès-verbal restera ici annexé.

EXPOSE PREALABLE :

Suivant acte reçu le quatre décembre deux mil trois par le notaire Monique Evrard, à Genappe, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le neuf décembre suivant, sous les références 46T-9-12-2003-11.262, [REDACTED] immobilier de la résidence [REDACTED] statut construction.

CECI EXPOSÉ,

L'association comparante, par son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser acte des décisions suivantes, telles qu'elle résultent de l'Assemblée Générale des copropriétaires, tenue en date du vingt-huit janvier deux mil cinq conformément aux exigences légales, et dont l'extrait restera ci-annexé.

MODIFICATIONS DES STATUTS :

La première modification concerne l'affectation des deux commerces, plus particulièrement prévue à l'article 45F « Location ».

Il y a lieu d'insérer un troisième alinéa libellé comme suit :

- "Le copropriétaire s'engage à ne concéder aucun bail à des commerçants:
- dont l'activité et/ou l'accès au public s'exerce avant sept heures et/ou au-delà de dix-neuf heures ainsi que les dimanches après-midi et jours fériés;

- dont l'activité serait de nature à produire des nuisances aux copropriétaires, telles que nuisances sonores, nuisances olfactives ou toutes autres formes de nuisances.

Sont exclus entre autres: les débits de boissons, restaurants sous toutes leurs formes, dancings, nightshops, etc... ".

La comparante, par son représentant précise que les alinéas suivants ne sont pas modifiés.

La comparante, par son représentant précise que la deuxième modification concerne la pose d'enseignes commerciales, plus particulièrement prévue au point A de la page 33 de l'expédition de l'acte de base sous le titre « HARMONIE ». Le dernier alinéa doit être complété comme suit en gras:

*« Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, à l'exception des deux commerces qui sont autorisés à placer des enseignes relatives à leur raison sociale, tout en respectant une forme discrète, et, dont l'éclairage coïncidera aux heures d'ouverture. »*

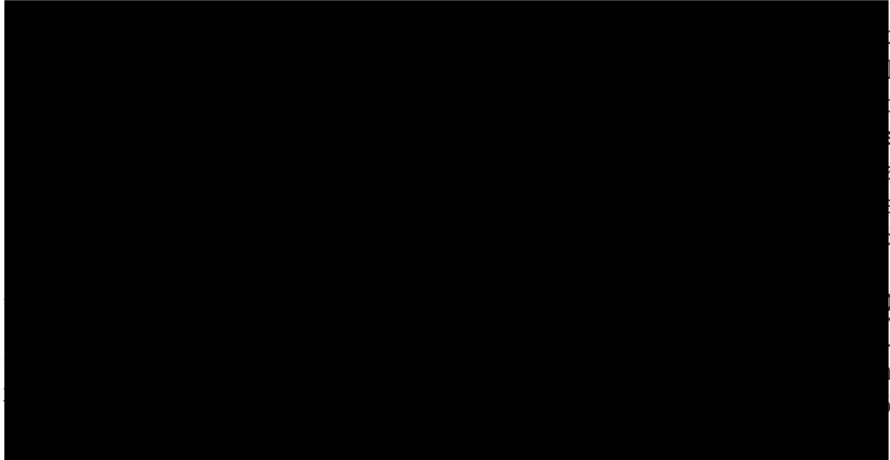
IDENTITES DES COPROPRIETAIRES :

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Acte du notaire Estienne soussigné (copie) n° 150

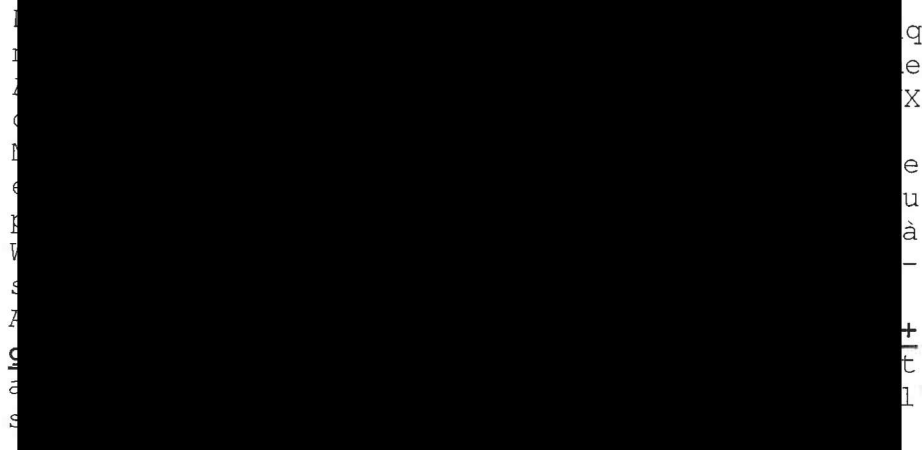
2. [REDACTED]

3.



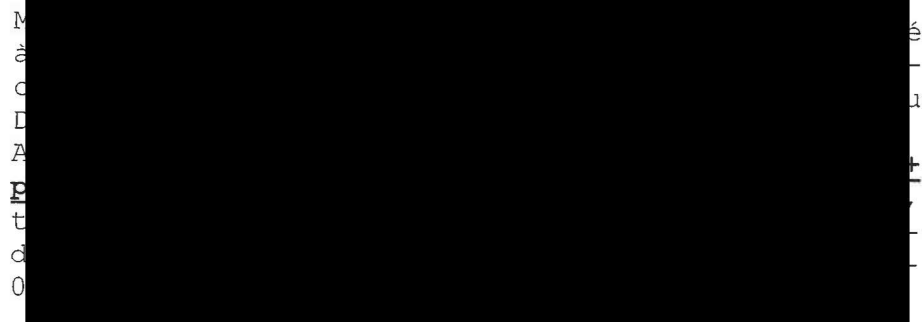
c,  
le  
c,  
sa  
ze  
e,  
du  
p)  
t  
q  
-

4.



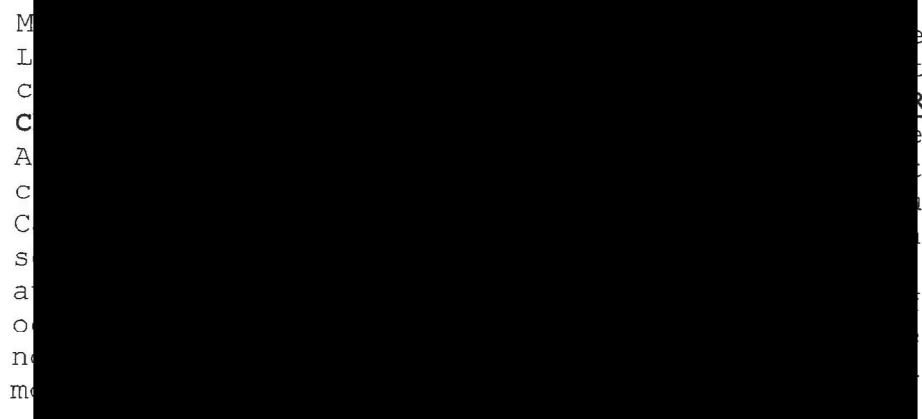
q  
e  
X  
e  
u  
à  
-  
+  
t  
l

5.



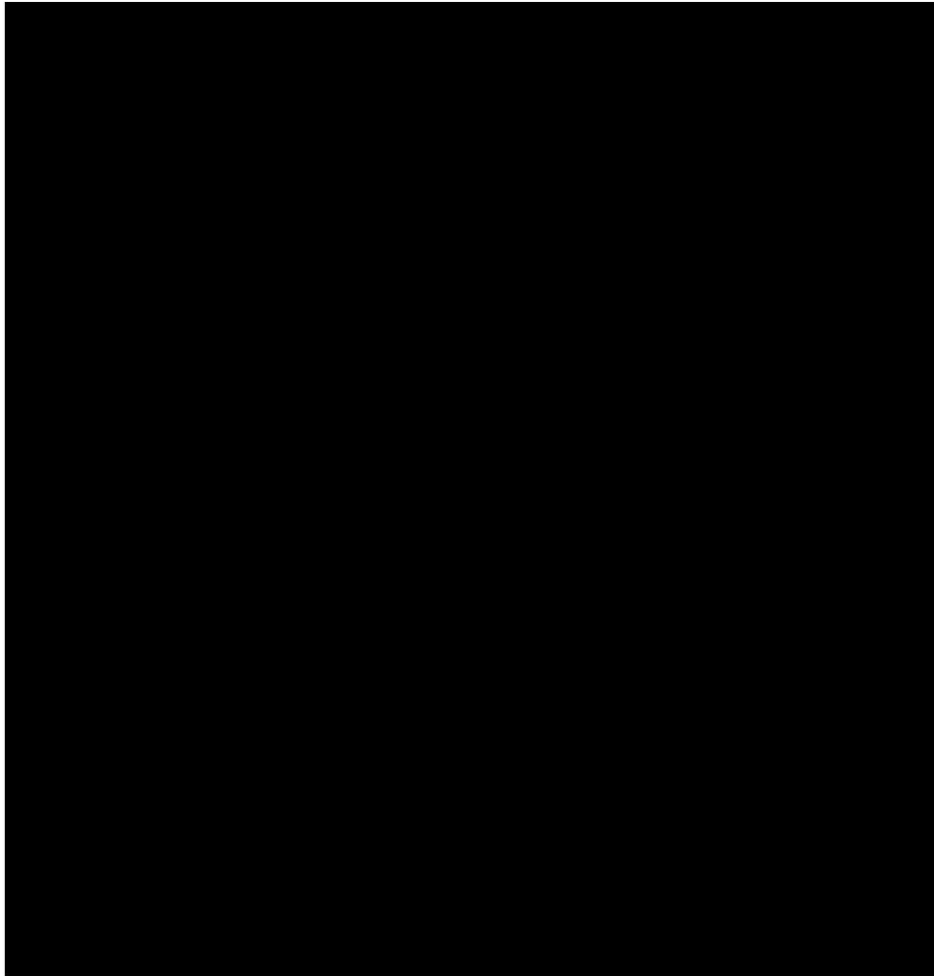
M  
é  
-  
u  
-  
+  
-  
-  
-  
-  
-  
0

6.



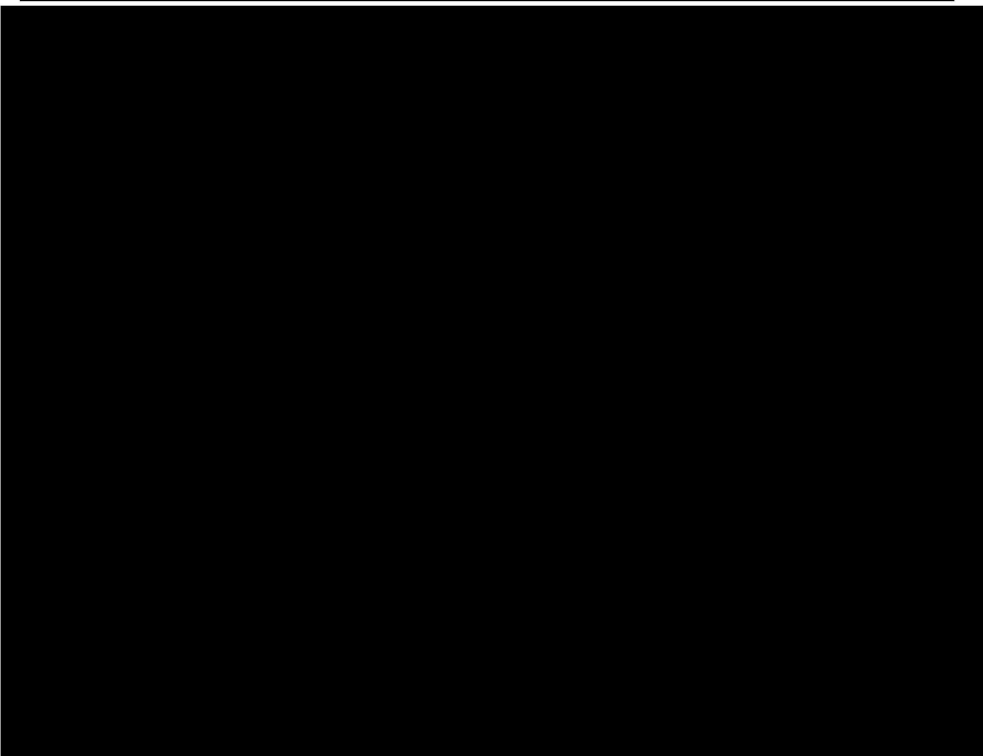
M  
L  
c  
C  
A  
c  
C  
s  
a  
o  
n  
m

7.



8.

9.

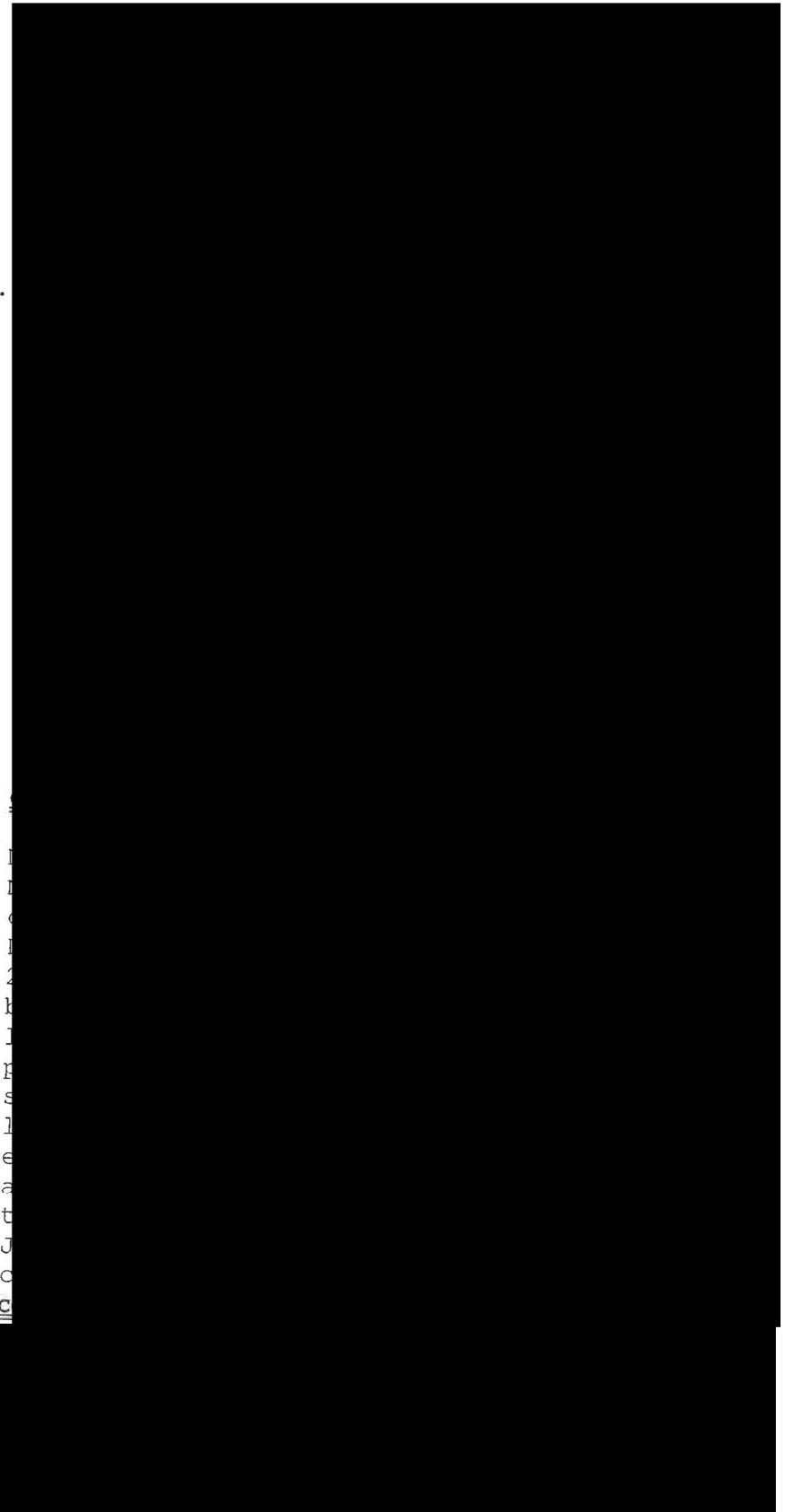




d.

e.

f.



10.

11.

12.

13.



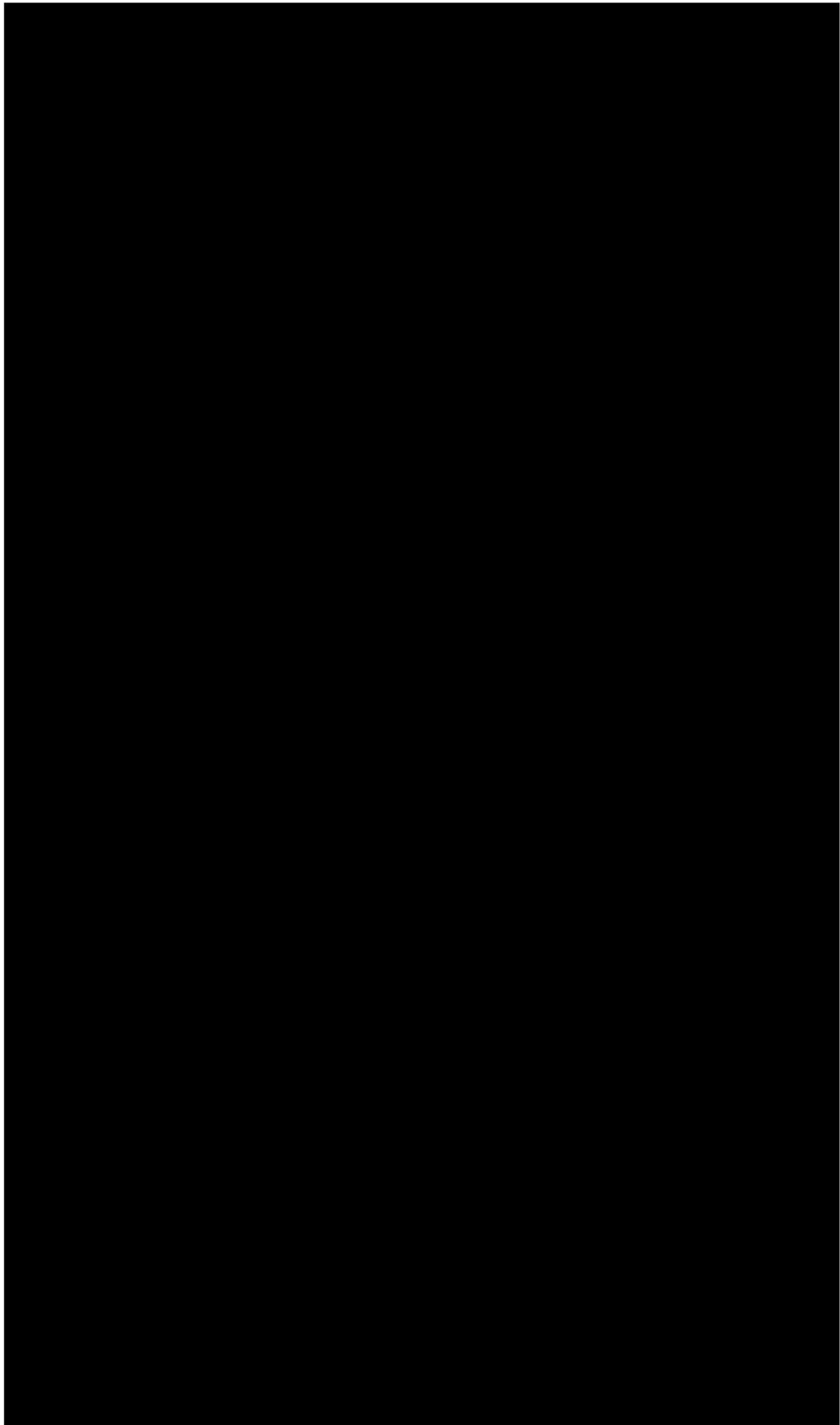
N  
r  
r  
M  
E  
s  
e  
M  
C  
C  
A  
c  
b  
s

14.

15.

16.

17.





18.

19.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription du présent acte.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le Notaire soussigné certifie exacts tels qu'ils sont ci-avant énoncés, les nom, prénoms, lieu et date de naissance des différents propriétaires, au vu des pièces officielles requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'Etude, à Genappe.

La comparante, par son représentant a déclaré avoir pris connaissance du projet d'acte dans un délai suffisant et, de son accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.

La comparante, par son représentant, signe avec le notaire.

Suivent les signatures

ENREGISTRÉ A NIVELLES  
quatre rôle(s) sans renvoi(s)  
le 10/05/2005  
Vol 205 folio 30 case 2  
Reçu: myk. cup. emes  
F. DAYNE

*Association des Copropriétaires de la Résidence « VICTORIA »  
Rue de Virginal à Ittre*

12/01/05

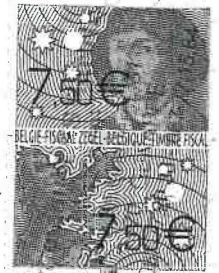
**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11 JANVIER 2005**

Tous les propriétaires étant présents ou représentés à l'exception de [REDACTED] [REDACTED] (garage n° 10 - 5 1010.000), l'assemblée est valablement constituée.

La séance est ouverte à 18 h 45.

**ORDRE DU JOUR**

1. *Nomination du Conseil de gérance*



3. *Date de l'assemblée générale annuelle à fixer.*

**Le premier jeudi de mars, à l'exception de cette année où elle est prévue le jeudi 12 mai 2005.**

4. *Montant des provisions pour charges :*

Fonds de roulement : pour démarrer et afin d'avoir assez d'argent pour faire face aux premières factures, la première provision sera demandée en double. [REDACTED] parvenir aux copropriétaires un courrier à ce sujet.

Fonds de réserve : rien n'est demandé pour l'année 2005.

5. *Assurance globale habitation.* La copropriété reprend celle qui a été prise par [REDACTED] et ce point sera revu à l'assemblée générale du mois de mai 2005.

6. *Location.* Il est demandé aux propriétaires qui louent de transmettre une copie du règlement de copropriété à leurs locataires, et de vérifier si ceux-ci sont bien assurés pour les risques locatifs.

7. *Nettoyage des communs.* Vu l'expérience de [REDACTED] et en accord avec le Conseil de Gérance, il lui sera demandé de faire appel à une société de nettoyage.

8. *Entretien des parterres communs.* Idem point 7.

A la demande de la majorité des copropriétaires, il est demandé de mentionner le point suivant.

« Les copropriétaires faisant référence à l'article 6 - page 75 de l'acte de base, il est demandé à [REDACTED] de pas louer ou vendre un commerce qui occasionnerait des nuisances et qui serait ouvert après 19 h.

La séance est levée à 20 h.



## Association des Copropriétaires de la Résidence Victoria à Ittre.

Lors de son Assemblée Générale extraordinaire du 28 janvier 2005, l'Association des Copropriétaires a décidé, par 81,65% des voix, de modifier le règlement de copropriété.

La modification porte sur l'affectation des deux commerces et concerne l'article 4 § F "Location".

1er paragraphe: (Le propriétaire peut donner...): inchangé;

2ème paragraphe: (La location ou...): inchangé;

3ème paragraphe, à insérer: "Le copropriétaire s'engage à ne concéder aucun bail à des commerçants:

- dont l'activité et/ou l'accès au public s'exerce avant 7 heures et/ou au-delà de 19 heures ainsi que les dimanches après-midi et jours fériés;

- dont l'activité serait de nature à produire des nuisances aux copropriétaires, telles que nuisances sonores, nuisances olfactives ou toutes autres formes de nuisances.

Sont exclus entre autres: les débits de boissons, restaurants sous toutes leurs formes, dancings, night-shops, etc...".

Le paragraphe suivant traitant de l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble devient donc le 4ème paragraphe et ne supporte aucune modification, pas davantage que les paragraphes qui le suivent.

D'autre part, le texte suivant est ajouté au §A de la page 33 de l'acte de base, concernant l'"Harmonie" et notamment la "Publicité" sur la façade de l'immeuble;

"....., ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, à l'exception des deux commerces qui sont autorisés à placer des enseignes relatives à leur raison sociale, tout en respectant une forme discrète, et, dont l'éclairage coïncidera aux heures d'ouverture."

Au terme de la réunion, l'Association des Copropriétaires charge M. [REDACTED] syndic, de la représenter dans toutes les démarches nécessaires à l'application des décisions prises et notamment des modifications à réaliser à l'acte de base auprès du Notaire Estienne.



ENREGISTRÉ A NIVELLES

les rôle(s) sans renvoi(s)  
le 28 septembre 2005  
Vol 45 folio 99 case 23  
Reçu: [signature]

[signature]

POUR EXPÉDITION CONFORME