

30  
100

1207

**Acte de base modificatif n°1**  
**DOMAINE DES CLAIRES COLLINES à Andenne**

Acte de base initial : acte du notaire Marc HENRY à Andenne en date du 14 décembre 2012, transcrit à la conservation des hypothèques à Namur sous le numéro 45-T-08/01/2013-00322.

8006

Rép :

-----  
L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le vingt-huit novembre

Par devant Nous, Maître **Marc HENRY**, Notaire de résidence à Andenne.

**COMPARAIT**

**La Société privée à responsabilité limitée « ImmoPoly »**, ayant son siège social à 4020 Liège, rue Libotte, 7, ayant le numéro d'entreprise 0521.854.654 ;

Société constituée par acte reçu par Maître Stéphane DELANGE, Notaire associé à Liège le quatre mars deux mille treize, publié aux annexes du moniteur belge le dix-neuf mars deux mille treize sous le numéro 13044392, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représenté par M

, célibataire

inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro , nabilité à agir en qualité de syndic suite à l'assemblée générale et constituante du vingt août deux mille treize

Agissant en sa qualité de syndic de la copropriété « DOMAINE DES CLAIRES COLLINES », ayant son siège à Andenne, chaussée de Ciney pour le compte de l'Association des Copropriétaires Résidence Domaine des Claires Collines à Andenne, chaussée de Ciney ayant le numéro d'entreprise 0524.823.646.

Ci-après dénommée invariablement « le comparant » ou « la comparante »

**EXPOSE PREALABLE**

Laquelle comparante, Nous expose et requiert d'acter ce qui suit :

A. La copropriété **DOMAINES DES CLAIRES COLLINES** à Andenne concerne le bien décrit comme suit à l'acte de base initial :

**« Ville d'ANDENNE- Première division**

*Une propriété en cours de construction, qui sera dénommée « Domaine des Claires Collines » sur et avec une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de trente-neuf ares dix centiares, cadastrée ou l'ayant été selon cadastre récent section H parties des numéros 388/A et 389/C ; telle que cette parcelle est reprise et figurée sous lot A et liseré vert au plan dressé par Monsieur Jean-Michel Vandenbranden, géomètre expert assermenté, représentant la société Geotop dont le siège est situé à 5000 Namur, rue de la Montagne 2, en date du vingt-cinq mai deux mille douze, lequel est resté annexé à l'acte de division reçu par les notaires soussignés en date de ce jour, antérieurement aux présentes. »*

B. L'assemblée générale de la copropriété s'est réunie en date du dix-huit



*Remise fait par double*

**novembre deux mille treize et a adopté les résolutions suivantes :**

a. Les tableaux des quotités repris aux pages 25, 26 et 27 de l'acte de base initial précité sont erronés car non conformes à ceux, définitifs, qui sont repris aux pages 44 et suivantes du même acte de base ; en conséquence, l'assemblée générale a décidé que :

- seules les mentions reprises aux tableaux intégrés à l'article 14 du règlement de copropriété sont valables (pages 44 et suivantes) ;
- les tableaux intégrés aux pages 25, 26 et 27 de l'acte de base seront purement et simplement supprimés et remplacés par ceux de l'article 14 du règlement de copropriété (pages 44 et suivantes).

b. la société Thomas & Piron Bâtiments a, comme signalé à l'acte de base initial, introduit une demande de permis d'urbanisme complémentaire visant :

- d'une part la création de deux emplacements de parking extérieurs supplémentaires,
- d'autre part, dans le bloc C de l'ensemble immobilier dénommé « Résidence Belle Vue », la réalisation de deux appartements supplémentaires (six appartements au lieu de quatre) dans la partie « rez-de-jardin » de ce bloc C.

Ce permis a été délivré par le collège communal de la Ville d'Andenne en date du 4 juin 2013 (référence permis : 6629 / référence urbanisme 080/2013/URB/CB).

Comme suite et conformément aux dits permis, il convient de constater les modifications apportées aux statuts de la copropriété « Domaine des Claires Collines ».

c. afin de permettre une gestion harmonieuse des fonds, l'assemblée générale a décidé de permettre de séparer les appels de fonds pour les différents blocs de la copropriété, et principalement pour séparer les appels de fonds pour les blocs A et B d'une part et ceux pour le bloc C d'autre-part

<b>CECI AYANT ÉTÉ EXPOSE</b>
------------------------------

La comparante, en sa qualité susdite de syndic de la copropriété, Nous requiert, Nous, Notaire soussigné, conformément tant aux pouvoirs qui lui sont réservés par la loi qu'à la décision de l'assemblée générale, de constater les modifications qui ont été apportées aux statuts de la copropriété et ce conformément aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires en date du dix-huit novembre deux mille treize. Le syndic nous confirme que les dites modifications, rédigées comme repris ci-après, ont été adoptées aux majorités requises à cet effet.

**Les modifications suivantes sont apportées :**

**a. Tableaux des quotités**

- seules les mentions reprises aux tableaux intégrés à l'article 14 du règlement de copropriété sont valables (pages 44 et suivantes) ;
- les tableaux intégrés aux pages 25, 26 et 27 de l'acte de base sont purement et simplement supprimés et remplacés par ceux de l'article 14 du règlement de copropriété (pages 44 et suivantes).

**b. Modifications résultant de l'obtention du permis délivré par le collège communal de la Ville d'Andenne en date du 4 juin 2013 (référence permis : 6629 / référence urbanisme 080/2013/URB/CB).**

Comme suite et conformément au dit permis, il convient de constater les modifications suivantes apportées aux statuts de la copropriété « Domaine des Claires Collines ».

**b.1. Le nombre d'emplacements de parkings extérieurs est porté à 27**

Il y a lieu de constater que l'acte de base initial mentionnait textuellement ce qui suit :

**1. LES ABORDS**

*Les abords se composent de toutes les parties non bâties de l'ensemble immobilier ; ceux-ci comportent :*

**a. les parties privatives suivantes** : vingt-cinq emplacements de parking extérieurs situés à l'arrière des blocs A et B, étant les parkings extérieurs numérotés « Parking extérieur 1 » à « Parking extérieur 25 ».

*Il est précisé, comme dit ci-avant, que le comparant va introduire une demande de permis d'urbanisme complémentaire en vue de se voir autoriser la réalisation de deux emplacements de parking complémentaires ; si cette demande aboutit positivement, il y aura lieu de noter l'existence de vingt-sept emplacements de parking extérieurs qui seront alors numérotés « Parking extérieur 1 » à « Parking extérieur 27 ».*

Comme suite à l'obtention du permis dont question ci-avant, il y a lieu de constater l'existence de 27 emplacements de parking extérieurs, dont la situation et la configuration sont reprises aux plans annexés aux présentes, de sorte que le texte ci-avant doit être remplacé par le texte suivant :

**1. LES ABORDS**

*Les abords se composent de toutes les parties non bâties de l'ensemble immobilier ; ceux-ci comportent :*

**a. les parties privatives suivantes** : vingt-sept emplacements de parking extérieurs situés à l'arrière des blocs A et B, étant les parkings extérieurs numérotés « Parking extérieur 1 » à « Parking extérieur 27 ».

**b.2. Le nombre d'entités « appartement » du bloc C est porté de 4 à 6**

Il y a lieu de constater que l'acte de base initial mentionnait textuellement ce qui suit :

**6. BLOC C**

**6.1. Au niveau du rez-de-jardin du bloc C**

*6.1.1. Les entités privatives suivantes :*

*- TROIS caves privatives, numérotées « cave 2 » à « cave 4 », chacune comprenant en propriété privative et exclusive, la cave proprement dite avec sa porte. Chacune des caves 2, 3 et 4 est une entité privative individuelle et pourra faire l'objet d'une vente séparée ; elle ne pourra toutefois être cédée qu'à un propriétaire d'une entité privative « appartement » dans la Résidence ; de même, elle ne pourra être occupée que par un occupant d'une entité privative « appartement » dans la Résidence.*

*- deux abris de jardins « 0.01 » et « 0.02 » rattachés aux appartements « 0.01 » et « 0.02 » décrits ci-après.*

*Ainsi que cela a été précisé ci-avant, le comparant va introduire une demande de permis d'urbanisme complémentaire en vue de permettre la création de deux appartements complémentaires dans le bloc C. Si cette demande de permis complémentaire aboutit positivement, et conformément aux plans ci-annexés (plans qui seront annexés à la demande de permis d'urbanisme complémentaire), le sous-sol du bloc C (étant au niveau de « rez-de-jardin »)*



*Second fillet double*

*comprendra les entités privatives suivantes :*

*- CINQ caves privatives numérotées « cave 2 » à « cave 6 » telles que précisées ci-avant ;*

*- L'appartement dénommé « C.-1.01 », situé à gauche au niveau du sous-sol « rez-de-jardin » du bloc C, comprenant : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de douches, une chambre, un local technique, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin ;*

*- L'appartement dénommé « C.-1.02 », situé à droite au niveau du sous-sol « rez-de-jardin » du bloc C, comprenant : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un local technique, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin.*

*Etant entendu que, dans ce cas, les deux abris de jardins « 0.01 » et « 0.02 » rattachés aux appartements « 0.01 » et « 0.02 » dont question ci-avant seraient supprimés, de même que le vide sanitaire repris ci-après dans les parties communes.*

*6.1.2. Les parties communes suivantes :*

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,*
- local entretien,*
- local électricité,*
- local chaufferie et compteurs eau*
- vides sanitaires,*
- cage d'escaliers,*

## **6.2. Au niveau du rez-de-chaussée du bloc C**

*6.2.1. UNE cave privative, numérotée « cave 1 » comprenant en propriété privative et exclusive. La cave numéro 1 est une entité privative qui est attachée indivisiblement à l'entité privative « appartement C0.02 » comme spécifié aux présentes.*

*6.2.2. L'appartement C0.01 situé à gauche du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un local rangement, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon, ainsi que, au niveau des sous-sols, le local « abris de jardin 0.01 » et la jouissance d'un jardin d'une superficie approximative de 123, 98 m<sup>2</sup>. **Etant précisé, comme dit ci-avant, qu'en cas d'aboutissement positif de la demande de permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant, le local « abris de jardin 0.01 » ne sera pas réalisé et ne sera donc pas attaché à l'appartement C0.01 », de même que le jardin ne sera plus rattaché à l'appartement C.01.***

*6.2.3. L'appartement C0.02 situé à droite du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec wc, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon, ainsi que, au niveau des sous-sols, le local « abris de jardin 0.02 », et au niveau du rez-de-chaussée la cave numéro 1 ainsi que la jouissance d'un jardin, d'une superficie approximative de 84,01 m<sup>2</sup>. **Etant précisé, comme dit ci-avant, qu'en cas d'aboutissement positif de la demande de permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant, le local « abris de jardin 0.01 » ne sera pas réalisé et ne sera donc pas attaché à l'appartement C0.01 », de même que le jardin ne sera plus rattaché à l'appartement C.01.***

*6.2.4. Les parties communes suivantes :*

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,*

- cage d'escaliers.

### **6.3. Au niveau du premier étage du bloc C**

6.3.1. *L'appartement C1.01* situé à gauche du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon

6.3.2. *L'appartement C1.02* situé à droite du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon

6.3.3. *Les parties communes suivantes :*

- le hall commun d'accès vers les entités privatives,
- cage d'escaliers.

#### **OBSERVATION**

*Certains appartements bénéficient d'une surface à usage de terrasse et/ou jardin dont la jouissance privative leur est réservée à charge d'entretien. Ces jardins font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.*

Comme suite à l'obtention du permis dont question ci-avant, il y a lieu de constater l'existence de 6 entités « appartement » dans le bloc C , de sorte que le texte ci-avant doit être remplacé par le texte suivant :

### **6. BLOC C**

#### **6.1. Au niveau du rez-de-jardin du bloc C**

6.1.1. Les entités privatives suivantes :

- **CINQ caves privatives numérotées « cave 2 » à « cave 6 »** telles que précisées ci-avant ;
- **L'appartement dénommé « C.-1.01 »**, situé à gauche au niveau du sous-sol « rez-de-jardin » du bloc C, comprenant : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, une salle de douches, une chambre, un local technique, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin ;
- **L'appartement dénommé « C.-1.02 »**, situé à droite au niveau du sous-sol « rez-de-jardin » du bloc C, comprenant : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un local technique, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin.

6.1.2. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- local électricité,
- local chaufferie et compteurs eau
- vides sanitaires,
- cage d'escaliers,

#### **6.2. Au niveau du rez-de-chaussée du bloc C**

6.2.1. UNE cave privative, numérotée « **cave 1** » comprenant en propriété privative et exclusive. La cave numéro 1 est une entité privative qui est attachée indivisiblement à l'entité privative « appartement C0.02 » comme spécifié aux présentes.

6.2.2. **L'appartement C0.01** situé à gauche du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un local rangement, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine et la

jouissance d'un balcon

6.2.3. **L'appartement C0.02** situé à droite du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec wc, un séjour avec coin cuisine et la jouissance d'un balcon, ainsi que, au niveau du rez-de-chaussée la cave numéro 1.

6.2.4. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- cage d'escaliers.

### **6.3. Au niveau du premier étage du bloc C**

6.3.1. **L'appartement C1.01** situé à gauche du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine et la jouissance d'un balcon.

6.3.2. **L'appartement C1.02** situé à droite du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine et la jouissance d'un balcon.

6.3.3. Les parties communes suivantes :

- le hall commun d'accès vers les entités privatives,
- cage d'escaliers.

#### **OBSERVATION**

*Certains appartements bénéficient d'une surface à usage de terrasse et/ou jardin dont la jouissance privative leur est réservée à charge d'entretien. Ces jardins font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.*

**b.3. En ce qui concerne les quotités de copropriété et d'indivision forcée, ainsi que les charges communes et particulières, il y a lieu de constater** que, suite aux modifications constatées ci-avant, les quotités et charges de copropriété attachées aux entités sont modifiées comme stipulé dans l'acte de base, conformément aux tableaux intégrés à l'article 14 du règlement de copropriété, étant bien entendu précisé que **seules les données relatives à l'existence de six entités « appartement » dans le bloc C trouvent à s'appliquer.**

#### **c. Autorisation de séparer les appels de fonds pour les différents blocs de la copropriété**

Il est rappelé que l'acte de base initial stipule expressément ce qui suit :

##### **1.2. Sont considérées comme charges communes particulières :**

*les dépenses propres aux bloc A et B, d'une part, ou du bloc C, d'autre part, à savoir, notamment :*

- a) *les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes utiles au bloc A-B ou au bloc C, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble pour le bloc A-B ou le bloc C ;*
- b) *les charges liées au chauffage (chaufférie et ventilation) du bloc A-B d'une part, du bloc C d'autre part ;*

- 1.3. *Comme précisé ci-après, chacune de ces entités (A-B d'une part et C d'autre part) disposera en effet de sa propre chaufferie, et de sa propre citerne à gaz propane*

Ceci étant rappelé, et comme suite à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires, il y a lieu de compléter le texte ci-avant de la mention suivante : **« pour permettre une gestion plus harmonieuse de la copropriété, il est précisé que le syndic est autorisé à séparer les appels de fonds pour les différents blocs de la copropriété, et principalement pour séparer les appels de fonds pour les blocs A et B d'une part et ceux pour le bloc C d'autre-part ».**

### Annexes

Conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires susdite, le syndic comparant Nous requiert d'annexer aux présentes les documents suivants :

- Copie conforme du procès-verbal de l'assemblée générale en date du dix-huit novembre deux mille treize ;
- Le permis délivré par le collège communal de la Ville d'Andenne en date du 4 juin 2013 (référence permis : 6629 / référence urbanisme 080/2013/URB/CB) et de ses annexes étant les plans suivants dressés par la Société Internationale d'Architecture sa, à Wépion, en date du 9 mai 2012, savoir :
  - plan dénommé « contexte urbanistique paysager – occupation de la parcelle »
  - plan de situation
  - plan « sous-sol + égouttage »
  - plan « rez-de-chaussée-étage 1 »
  - plan « façade avant et droite »
  - plan « façade arrière et gauche »
  - « coupe AA et coupe BB »

### DISPOSITIONS FINALES

#### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des Hypothèques de Dinant et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. Les plans et autres documents annexés ne seront pas transcrits.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

### DECLARATION

La société comparante nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature du présent acte et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Le présent acte est soumis à un droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par le notaire soussigné.

**DONT ACTE.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.



MAIRIE DE ...

Quatre rôles sans renvoi  
le 05/12/13  
volume 460 30 cop

Reçu en vertu de la loi

MAIRIE DE ...

*[Signature]*

20  
(50)