

Doss.2070083-4

Réf. JPR

Acte de Base

Statuts copropriété

Acte

Date 29.12.2010

Annexes

€ € Ó Á % Á I €

Q 0 N SEIX MILLE DIX

LE VINGT-NEUF DECEMBRE

Par devant nous, **Jean-Pierre ROOMAN**, notaire associé à Louvain, associé de la sprl notariissen Jean-Pierre en Lou-ranne ROOMAN,

A COMPARU:

N a > b b á ^ \ A æ ^ A ~ ~ , á → ↔ \ \$ Á ä ä Régues uc ... \
→ á Á b ~ ' ↔ \$ \ \$ Á æ ^ Á { æ ã \ | Á ä æ Á → ø á ã \ ↔ ' → æ Á G € Á ä æ

Ci-après nommé **le propriétaire** ou **le promoteur**.

OBSERVATIONS PREALABLES

Le présent acte tend à fixer les statuts de
→ ø á b b ~ ' ↔ á \ ↔ ~ ↔ Á ä ã æ Á ä ø | ^ Á æ ^ b æ ↑ â → æ Á ↔ ↑ ↑ → á <

DESCRIPTION DU BIEN:

(Ville de de LIÈGE), vingt-neuvième section ROCOURT:

Un **terrain à bâtir** sis rue de Lantin, cadastré selon extrait cadastral, datant de moins d'un an, **section B, numéros 332/E, 332/H et partie de 333/N, 332/G, 336/C et 330/S/2**, pour une superficie d'après mesurage de deux hectares un are nonante-quatre centiares (2 ha 1 a 94 ca);

le dernier titre de propriété mentionne la même situation géographique et description cadastrale.

PLAN DE MESURAGE

Le terrain est repris, tel que décrit ci-avant, sur un plan de mesurage établi par le géomètre Jean-Luc BLAISE, à La Gleize, en date du 29 décembre 2010, qui restera annexé aux présentes.

* → | b Á & ã á ^ ä æ

à Liège en était elle-même propriétaire comme suit :

- de l'entrepôt industriel avec terrain et toutes dépendances sise rue d'Alleur anciennement cadastré section B partie des numéros 168/Z/7, 330/S/2, 336/C, 332/G et 333/N l'avoir acquis de la Liège (Rocourt) en vertu d'un acte reçu par les notaires Michel Hubin et Renaud Pirmolin à Liège le 29 décembre 2000, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous :

á ã æ b Á H Ğ Á ' æ

- du chemin sis rue de Lantin cadastré section B numéro 332/E pour une contenance de 340 mètres carrés, d'une parcelle de terrain sise rue de Lantin, cadastrée section B numéro 332/H pour une contenance de seize mètres carrés et une parcelle de terrain sise rue de Lantin et en lieu-dit "Thier Saucis" cadastrée section B partie des numéros 330/S/2, 336/C, 332/G et 333/N pour une contenance de 12.428 mètres carrés l'avoir acquis

Michel Hubin et Renaud Pirmolin à Liège le vingt-cinq octobre deux mille deux transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous le numéro 35-

La s n était elle-même propriétaire comme suit :

- pa ã \ ↔ æ → → æ ↑ æ ^ \ Ê Á * ~ | ã Á G G È Í € H Á * de suivant acte reçu par le notaire Pirmolin, à Liège, le 13 décembre 1996, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 27 décembre 1996, :

ã Á → ø á { ~ ↔ ã Á á

- * á ã \ ↔ æ → → æ ↑ æ ^ \ Ê Á * ~ | ã Á H È Î Í F Á ↑ ¥ Á * ~ suivant acte reçu par le notaire Pirmolin, à Liège, le 22 janvier 1999, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le 27 janvier 1999, volume

ã Á → ø á { ~ ↔ ã Á á

« í → ø á { á ↔ ã Á * ~ | Á æ ^ Á { æ ã \ | Á ä ø par fusion suivant acte reçu par le notaire Pissoort, à Bruxelles, le 30 octobre 1989, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le 11 juillet 1990,

^ Á á * * ~ ã \ Á

La s » avait elle-même acquis cette partie de la société suivant

acte reçu par le notaire Van Diest, à Zoersel, le 30 décembre 1985, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le 25 mars 1986,

Ó P Ó O Ú Ø Š S Á Ę ø U S Ā Ò S U Ó R Ñ Q Ó Ā Ø R R Š Ñ Ø Q

O æ Ā \ æ ã ã á ↔ ^ Ā d Ā â † \ ↔ ã Ā æ b \ Ā ä æ b \ ↔ ^ \$ Ā n Ā →
semble immobilier, comprenant trois bâtiments, que le promoteur s'engage à ériger et qui sera soumis, en même temps que les bâtiments eux-même, au régime de la copropriété forcée, conformément à l'article 577-2, § 9, du code civil.

Ó \ á ^ \ Ā ä ~ ^ ^ \$ Ā @ | æ Ā → ø ↔ ^ ä ↔ { ↔ b ↔ ~ ^ Ā * ã ↔ ^ ' ↔
présentes, comprend plus de vingt lots privatifs, chacun des trois immeubles distincts formera une association partielle qui aura la personnalité juridique, dont les statuts seront fixés par acte séparé.

Sur base des plans établis par monsieur Laurent Serexhe, architecte à Liège, le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Liège a accordé le permis d'urbanisme sous forme de permis unique en date du 22 juillet 2009, sous le numéro 75.812.

U V C V W V U " F G " F G " N ø G P ILGER D N G " K O O Q D

Les parties privatives étant destinées à être vendues, le promoteur déclare procéder à la division horizontale du dit terrain et des immeubles à appartements multiples et des emplacements de parking, qui y seront érigés, de les soumettre au régime de la copropriété forcée et d'en établir les statuts, conformément à l'article 577-4 § 1 du code civil.

Le présent acte se limitera à la constitution de la copropriété principale, dénommée *Les Jardins du Ravel*, tandis que les trois copropriétés partielles, dénommées provisoirement *bloc A*, *bloc B&C* et *bloc D&E* Ā à æ ã ~ ^ \ Ā → ø ~ Ā ↓
statuts séparés.

Personnalité juridique

L'association des copropriétaires obtient la personnalité juridique dès que:

- les présents statuts auront été transcrits au bureau des hypothèques;
- un des lots aura été cédé.

Elle portera la dénomination: **association principale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Les Jardins du Ravel, sis à 4000 liège (Rocourt), rue de Lantintin, numéro à déterminer par la ville de Liège.**

Elle a son siège dans l'immeuble dénommé bloc A.

Documents déposés

Le promoteur nous a remis les documents ci-après, qui resteront annexés aux présentes pour être soumis à la formalité de l'enregistrement, à savoir:

ANNEXE I. - Q æ Á * → á ^ Á ä ø ↔ ↑ * → á ^ \ á \ ↔ ~ ^ Á ä æ b Á \ ã ~ ↔ b Á â † \ ↔
et des emplacements de parking extérieurs, étant le plan de
mesurage dont question ci-avant.

ANNEXE II. - Le règlement général de copropriété et le
règlement d'ordre intérieur.

L'ensemble de ces documents forment avec l'acte de
base les statuts de l'immeuble. Ils se complètent mutuelle-
ment et constituent un tout, de telle sorte qu'ils doivent
être lus et interprétés dans leur totalité.

Et immédiatement les parties ont signé les annexes I
et II *ne varietur*, pour être joints aux présentes au titre
d'annexes.

ACTE DE BASE

Q æ Á * ã ~ ↑ ~ \ æ | ã Á ä \$ ´ → á ã æ Á ä ↔ { ↔ ~~immobilière~~ b æ ↑ â → æ Á ↔
parties privatives.

Cette déclaration, actée aux présentes, fait naître
dès à présent des parties privatives, sous forme de biens
immeubles distincts, qui pourront individuellement être
transférés entre vifs ou être transmis pour cause de décès,
et pourront individuellement faire l'objet d'obligations et
de concessions de droits réels.

Chaque partie privative comprend:

a) une partie en propriété privative;

â D Á ä æ b Á * á ã \ b Á ↔ ^ ä ↔ { ↔ b æ b Á ä | Á \ æ ã ã á ↔ ^ Á æ \ Á ä æ Á ↔
structure générale, qui seront soumises au régime de la co-
propriété forcée.

´ D Á d Á → ø æ [´ æ * \ ↔ ~ ^ Á ä æ ts Á de ↑ parking æ ex æ é-
rieurs, des parts indivises des parties communes du bâti-
↑ æ ^ \ Á ~ â ↓ æ \ Á ä ø | ^ æ Á á b b ~ ´ ↔ á \ ↔ ~ ^ Á * á ã \ ↔ æ → æ Á ä ~ ^ \ Á à á ↔
partie privative concernée, qui seront soumises au régime
de la copropriété forcée.

Chaque transfert de propriété entre vifs et chaque
transmission pour cause de décès comprend nécessairement le
transfert ou la transmission tant de la partie privative
que des parts indivises (terrain et parties communes du bâti-
ment), qui y resteront indissociablement rattachées à
titre d'annexe. De même toute hypothèque et tout autre
droit réel se rapporteront tant aux parties privatives
qu'aux parts indivises y jointes.

1. Description de l'ensemble immobilier

Le terrain a été décrit au début des présentes.

Q ø ↔ ↑ * → á ^ \ á \ ↔ ~ ^ Á ä æ b Á â † \ ↔ ø | æ ^ æ Á ä æ Á ä æ á (↓ æ \ Á ~ ä ^ Á
partielle, est indiquée sur le plan qui fait l'objet de
l'annexe I.

Ce plan indique également les jardins, routes, chemins
piétonniers et emplacements de parking qui seront communs à
→ ø æ ^ b æ ↑ â → æ Á ä æ Á → ø æ ^ b æ ↑ â → æ Á ↔ ↑ ↑ ~ â ↔ → ø æ ã È Á Q á Á * ã ~ * ã ↔
parties communes appartient indivisément à tous les copro-

priétaires de l'immeuble, chacun pour une fraction déterminée.

Cette infrastructure comporte également des parties privatives appartenant à l'un ou l'autre des copropriétaires, à savoir des emplacements de parking.

Ces propriétés privatives sont dénommées *emplacement de parking* ou *lot*.

a) parties communes:

Les parties communes du bien comprennent:

a) en ce qui concerne le terrain:

- la superficie totale du terrain, bâtie ou non.

d + " g p " e g " s w k " e q p e g t p g " n ø k p h t c u v t w e v

- le jardin situé entre les voies publiques et des bâtiments, à l'exception des emplacements de parking à usage privatif décrits ci-après;

- le chemin d'accès de la voie publique aux emplacements de parking, aux les entrées de bâtiments et aux autres chemins piétonniers;

- les emplacements de parking à usage privatif décrits ci-après;

- les parties communes générales;

- les conduites communes d'eau, de gaz, d'électricité et de télécommunication, depuis les emplacements de parking à usage privatif décrits ci-après, à l'exception des parties de ces canalisations des eaux usées et des eaux de pluie communes à plusieurs bâtiments, à l'exception des parties de ces canalisations destinées à son usage exclusif;

- le fonds de réserve qui peut être créé par l'assemblée générale;

- toutes les autres parties de l'ensemble immobilier qui ne sont pas destinées à l'usage privatif d'un lot ou d'un emplacement de parking, à l'exception des parties de ces parties communes en vertu de la loi ou de l'usage.

b) parties privatives:

La description des parties privatives sera reprise dans le plan ci-joint, à l'exception des emplacements de parking à usage privatif décrits ci-après, à savoir cinq emplacements de parking numérotés de gauche à droite et marqués sur le plan ci-annexé des numéros 1 à 5. Afin de différencier ces emplacements de parking des emplacements de parking intérieurs, ces

chiffres seront précédés des lettres J (jardin) et P (parking).

La description de ces parties privatives, situées à la suivante:

Emplacements de parking JP1 à JP5: Les droits de propriété privatifs des emplacements de parking sont limités à la superficie comprise entre les lignes peintes qui marquent les emplacements de parking.

2. Tableau des quotes-part dans les parties communes

Le présent article est divisé en dix mille quotes-parts, qui sont attribuées à chaque bâtiment selon le tableau ci-après. La répartition des quotes-parts de chaque bâtiment entre les différents lots privatifs qui composent ce bâtiment est indiquée dans le tableau ci-dessous.

La quote-part des parties communes afférente à chaque bâtiment et aux emplacements de parking extérieurs est déterminée en vertu de l'article 4, § 1, alinéa 2, selon rapport motivé établi par le notaire soussigné, lequel restera annexé aux présentes. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

La répartition des quotes-parts dans les parties communes reste inchangée et ne peut être modifiée que par acte authentique et dans les circonstances suivantes:

a) par les propriétaires de lots contigus ou situés l'un au-dessus de l'autre, en même temps et dans la même proportion que la répartition des locaux privatifs, à condition que:

- le transfert de propriété et la répartition de leurs quotes-parts dans les parties communes soient établis par acte authentique auquel sera joint un rapport motivé établi par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier justifiant la répartition des quotes-parts conformément aux critères légaux;

- le total des quotes-parts des lots concernés dans les parties communes soit inchangé;

- que le règlement de copropriété soit respecté;

b) par l'assemblée générale des copropriétaires, lorsque cette modification est nécessaire suite à des modifications de la configuration des parties communes, à condition que le rapport motivé établi par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier justifie la nouvelle répartition des quotes-parts conformément aux critères légaux;

c) en vertu d'une décision judiciaire.

BATIMENT

QUOTES-PART

- le bloc A :	1.820
- le bloc B&C :	4.140
- le bloc D&E :	4.000
- les emplacements de parking extérieurs JP1 à JP5, chacun 8 quotes-parts, soit au total :	<u>40</u>
Total des quotes-parts:	10.000

Mesures transitoires

1) A titre de mesure transitoire les frais communs ne seront pas supportés par les propriétaires de lots privés qui:

- soit ne sont pas achevés (le lot privé sera présumé achevé lors de sa réception provisoire);
- soit ne sont pas vendus par le promoteur et n'ont pas fait l'objet d'une entrée en jouissance.

De cette mesure transitoire sont exclus les frais communs qui profitent à tous les copropriétaires, tels que les primes d'assurance, à moins que les constructions soient érigées en plusieurs phases, en ce qui concerne les lots privés dont la construction n'a pas été entamée.

2) La première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le promoteur.

3) Le promoteur exercera les fonctions du syndic jusqu'à la fin de la construction des parties communes. Les fonctions de syndic seront reprises par la copropriété et maintenues jusqu'à la fin de la construction des parties communes, soit de les résilier et de les replacer par un autre syndic désigné par l'assemblée générale.

DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Louvain, en l'étude

Le comparant déclare avoir reçu le projet d'acte en date du 27 décembre 2010, considérer l'avoir reçu en temps utile et en avoir pris connaissance. Après lecture partielle de l'acte, conformément à l'article 12, quatrième alinéa, de la loi organique du notariat, et son commentaire intégral, Le comparant a signé avec nous, notaire.