Doss.2070083-36

Réf. JPR

Association Partielle

Acte de Base

Statuts copropriété

Acte

Date

Annexes 3

L'AN DEUX MILLE DOUZE

LE

Par devant nous, **Jean-Pierre ROOMAN**, notaire associé à Louvain, associé de la sprl *notarissen Jean-Pierre en Lauranne ROOMAN*,

A COMPARU:

La société anonyme **"MEUSIMMO CONSTRUCT"**, en abrégé **"MEUSIMMO"**, ayant son siège social à 4000 Liège, chaussée de Tongres 63, TVA BE 0893.610.223 RPM Liège, constituée sous la dénomination « Immomousse » suivant acte reçu par le notaire ROOMAN Jean-Pierre, à Louvain, le 19 november 2007, publié aux annexes du Moniteur belge du 30 novembre 2007, sous le numéro 0172525, et dont les statuts et la dénomination ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire clôturé par le notaire Jean-Pierre ROOMAN, à Louvain, le 2 novembre 2010, publié aux annexes du Moniteur belge du 22 novembre 2010, sous le numéro 10168663, ici représenté par:

Agissant en leur qualité d'administrateurs-délégués de la société en vertu de l'article 20 des statuts.

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

OBSERVATIONS PREALABLES

Le présent acte tend à fixer les statuts d'une association partielle faisant partie d'un ensemble immobilier à ériger sur le terrain suivant:

DESCRIPTION DU BIEN:

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

Un **terrain à bâtir**, sis Rue d'Alleur et 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 (2ha1a94ca);

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartient en pleine propriété à la société comparante pour l'avoir acquis sous plus grande superficie de la [illegible] suivant acte reçu par le notaire Jean-Pierre ROOMAN, à Louvain, le

27 novembre 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous le numéro

ERECTION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES

Ce terrain à bâtir destiné à l'érection d'un ensemble immobilier a fait l'objet d'un acte de base créant une indivision principale, reçu par le notaire associé Jean-Pierre ROOMAN le 29 décembre 2010, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège1 sous le numéro

L'acte de base de l'ensemble immobilier prévoit la construction de trois immeubles à appartements multiples, chacun régi par une association partielle ayant la personnalité juridique.

Le promoteur s'engage à ériger l'immeuble dénommé blocs B & C dans l'acte de base de l'indivision principale, lequel sera régi par l'association partielle constituée aux présentes, conformément à l'article 577-3 du code civil.

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 d'un permis unique en date du 22 juillet 2009, sous le numéro 75.812.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

Les parties privatives étant destinées à être vendues, le promoteur déclare établir les statuts de l'immeuble blocs B & C, dénommé *Résidence les Bouleaux* et d'y créer une association partielle.

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 partielle des copropriétaires de l'immeuble blocs B & C, dénommé Résidence les Bouleaux, faisant partie de l'ensemble immobilier dénommé Les Jardins du Ravel, et sis à 4000 Liège (Rocourt), clos des Lavandières,*** *numéros 6 (pour le bloc B) et 5 (pour le bloc C).*

Elle a son siège dans l'immeuble, clos des Lavandières 6.

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. - Les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée, et des premier, deuxième et troisième étages.

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 mutuellement 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

L'ensemble immobilier a été divisé en parties privatives en vertu du dit acte de base général, qui a fait naître des parties privatives, sous forme de biens immeubles distincts, qui peuvent individuellement être transférés entre vifs ou être transmis pour cause de décès, et peuvent individuellement faire l'objet d'obligations et de concessions de droits réels.

Chaque partie privative comprend:

a) une partie en propriété privative;

b) des parts indivises du terrain et des parties communes générales, qui seront soumises au régime de la copropriété forcée.

c) des parts indivises des parties communes du bâtiment objet d'une association partielle dont fait partie la 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 bâtiment), qui y restent indissociablement rattachées à titre d'annexe. De même toute hypothèque et tout autre droit réel se rapporte tant aux parties privatives qu'aux parts indivises y jointes.

Toutefois l'acte de base général s'est limité à déterminer les quotes-parts attribuées à chaque bâtiment, leur répartition entre les différents lots privatifs se faisant dans chaque acte de base partiel.

1. Description du bâtiment

Le bâtiment est décrit sur les plans qui font l'objet de l'annexe I.

L'immeuble comporte des parties privatives appartenant à l'un ou l'autre des copropriétaires du bâtiment et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires du bâtiment, chacun pour une fraction déterminée.

Les propriétés privatives sont dénommées *appartement*, *emplacement de parking*, *garage*, *cave* ou plus généralement *lot*.

a) parties communes:

Les parties communes du bâtiment comprennent:

- les fondations, les murs de façade, les murs de soutien et autres gros murs, l'armature de l'immeuble et des terrasses et balcons;

- le toit surmontant l'immeuble avec les corniches et conduites d'eau de pluie;

- les ornements extérieurs des façades, à l'exception des portes d'entrées privatives, des fenêtres, avec leur vitrage, et le cas échéant des volets, persiennes et tentes solaires et des garde-fou des terrasses et balcons, qui restent privatifs; en cas de rénovation ou de travaux d'entretien de ces parties privatives, l'harmonie et l'aspect de l'ensemble de l'immeuble doivent être respectés;

- les cheminées avec leurs canalisations et couvertures, à l'exception des cheminées à usage privatif, les gaines et ouvertures de ventilation et les canalisations et réservoirs;

- l'installation d'éclairage des parties communes ainsi que la minuterie;

- les conduites d'eau froide, de gaz, d'électricité et de télécommunication, de leur entrée au bâtiment aux branchements et compteurs de chaque lot, y compris les locaux où se trouvent les compteurs;

- l'installation de la sonnerie, du parlophone, le cas échéant de la caméra vidéo et de l'ouvre-porte de l'entrée principale;

- la porte extérieure du garage avec son système d'ouverture automatique, qui fonctionne soit par commande à distance, soit à l'aide d'une clé ou d’un code;

- les canalisations des eaux usées et ménagères ainsi que des eaux des salles de bains et toilettes avec leur aération, à l'exception des parties de ces canalisations qui se trouvent dans les lots et sont destinées à leur usage exclusif;

- la descente aux emplacements de parking et garages, l’espace de circulation, les halls d'entrée, les escaliers et leurs paliers, l'ascenseur et sa cage, machinerie, moteurs et accessoires et les locaux où ils se trouvent;

- le cas échéant l'éclairage des façades fixé aux façades;

- le réduit pour le dépôt des sacs-poubelle ou conteneurs d’immondices;

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

- toutes les autres parties du bâtiment qui ne sont pas destinées à l'usage privatif d'un lot ou qui sont communes en vertu de la loi ou de l'usage.

b) parties privatives:

L'immeuble à appartements multiples comprend 75 lots privatifs, dont 27 appartements, 30 emplacements de parking ou garages, dont 6 avec cave, et 18 caves indépendantes.

Tous les lots sont indiqués par les lettres B et C, selon qu'ils se trouvent dans la partie de droite (bloc B) ou qu'ils se trouvent la partie de gauche (bloc C), en regardant l'immeuble du côté des entrées, suivi d'une lettre indiquant leur destination principale (A=appartement, P=emplacement de parking ou garage et C=cave) et d'un numéro.

Les appartements sont numérotés comme indiqué sur les plans, en regardant l'immeuble du côté des entrées, au rez-de chaussée de l'avant à l'arrière, en commençant par la gauche pour le bloc C et par la droite pour le bloc B, puis ensuite pour les étages en commençant par le premier et en terminant par le troisième, dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par l'avant droit pour le bloc B et à l'inverse en commençant par l'avant gauche pour le bloc C.

Les emplacements de parking et garages sont numérotés comme indiqué sur le plan du sous-sol, en commençant par celui se trouvant à la gauche près de la porte d'entrée (19bis) pour se terminer par celui se trouvant à droite le plus loin de la porte d'entrée (49).

La caves numéro 1, 2, 14, 15, 23 et 24 sont respectivement reliées aux emplacements de parking BP19bis, BP20, BP 23, CP24, CP28 et CP19. Les numéros intermédiaires sont des caves indépendantes situées à l'endroit indiqué sur le plan des sous-sols.

La description des parties privatives est la suivante:

Appartement BA1: situé au rez-de-chaussée avant droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, salle de bains installée, buanderie avec le brûleur du chauffage central, water-closet, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé, terrasse et jardin privé.

Appartement BA2: situé au rez-de-chaussée arrière droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, deux chambres à coucher, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, salle de séjour avec coin-cuisine installé et terrasse.

Appartement BA3: situé au rez-de-chaussée avant gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé, terrasse et jardin privé.

Appartement BA4: situé au rez-de-chaussée arrière gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et terrasse.

Appartement CA1: situé au rez-de-chaussée avant gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, salle de bains installée, buanderie avec le brûleur du chauffage central, water-closet, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé, terrasse et jardin privé.

Appartement CA2: situé au rez-de-chaussée arrière gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, deux chambres à coucher, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, salle de séjour avec coin-cuisine installé, terrasse et jardin privé.

Appartement CA3: situé au rez-de-chaussée avant droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé, terrasse et jardin privé.

Appartement CA4: situé au rez-de-chaussée arrière droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et terrasse.

Appartement BA5: situé au premier étage avant droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement BA6: situé au premier étage avant gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement BA7: situé au premier étage arrière gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement BA8: situé au premier étage arrière droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA5: situé au premier étage avant gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de

bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA6: situé au premier étage avant droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA7: situé au premier étage arrière droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA8: situé au premier étage arrière gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement BA9: situé au premier étage avant droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement BCA10: situé au premier étage avant gauche du bloc B et avant droit du bloc C et comprenant : hall d'entrée, water-closet, vestiaire, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon, deux chambres à coucher, dont une donnant sur le balcon, salle de bains installée. Cet appartement peut être divisé en deux appartements, le cas échéant après l'obtention des autorisations administratives requises.

Appartement BA11: situé au premier étage arrière gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement BA12: situé au premier étage arrière droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA9: situé au premier étage avant gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA11: situé au premier étage arrière droit et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, une chambre à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement CA12: situé au premier étage arrière gauche et comprenant : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée, deux chambres à coucher, salle de séjour avec coin-cuisine installé et balcon.

Appartement en duplex BA13: situé au troisième et quatrième étages et comprenant : au troisième étage: hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, salle de séjour avec coin-cuisine installé et deux terrasses, hall de nuit avec l'escalier vers le quatrième étage, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée et deux chambres à coucher; au quatrième étage: hall de nuit, salle de bains installée et une chambre à coucher.

Appartement en duplex BA14: situé au troisième et quatrième étages et comprenant : au troisième étage: hall d'entrée avec vestiaire, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de séjour avec coin-cuisine installé et terrasse, l'escalier vers le troisième étage avec water-closet et bureau; au quatrième étage: hall de nuit, salle de bains installée, trois chambres à coucher.

Appartement en duplex CA13: situé au troisième et quatrième étages et comprenant : au troisième étage: hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, salle de séjour avec coin-cuisine installé et deux terrasses, hall de nuit avec l'escalier vers le quatrième étage, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de bains installée et deux chambres à coucher; au quatrième étage: hall de nuit, salle de bains installée et une chambre à coucher.

Appartement en duplex CA14: situé au troisième et quatrième étages et comprenant : au troisième étage: hall d'entrée avec vestiaire, buanderie avec le brûleur du chauffage central, salle de séjour avec coin-cuisine installé et terrasse, l'escalier vers le troisième étage avec water-closet et bureau; au quatrième étage: hall de nuit, salle de bains installée, trois chambres à coucher.

Emplacements de parking BP22, CP25, BP34, BP35, BP36, BP37, BP38, BP39, CP40, CP41, CP42, CP43, CP44, CP45, CP47, CP48 et CP49: situés au sous-sol et comprenant chacune: l'emplacement de parking, délimité par des lignes de peinture.

Emplacements de parking BP19bis, BP20, BP23, CP24, CP28 et CP29: situés au sous-sol et comprenant chacune : l'emplacement de parking, délimité par des lignes de peinture, et éventuellement une cave avec sa porte.

Garages BP21, CP26, CP27, BP32, BP33 et CP46: situés au sous-sol et comprenant chacune : le garage, fermé par une porte basculante.

Le double garage BP30-31: situé au sous-sol et comprenant: le double garage, fermé par une porte basculante.

Caves BC3, BC4, BC5, BC6, BC7, BC8, BC9, BC10, BC11, BC12, BC13, CC16, CC17, CC18, CC19, CC20, CC21 et CC22: si-

tués au sous-sol et comprenant chacune : la cave proprement dite avec sa porte.

Chaque lot privatif comporte les éléments suivants:

- le revêtement du sol avec son support ou chape, le revêtement des murs et le plafonnage du plafond avec sa décoration;

- les cloisons intérieures avec leurs revêtements et enduits et portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les lots, ainsi que l'isolation sonore, et les revêtements et enduits des murs, plafonds et sols communs;

- les portes palières, les fenêtres avec leur vitrage et le cas échéant les volets, persiennes, tentes solaires et garde-fou;

- toutes les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des lots ainsi que celles se trouvant à l'extérieur des lots mais qui sont destinées exclusivement à leur usage privatif et ceci jusqu'au raccordement aux canalisations et conduites communes;

- les installations sanitaires privées, les installations des salles de bains et des cuisines, les placards et autres agencements;

- les boîtes aux lettres;

- l'installation individuelle de chauffage, avec le brûleur au gaz, les radiateurs et les tuyauteries;

- l'installation complète de la sonnerie, du parlophone, de l'éventuel écran vidéo et de l'ouvre-porte automatique dans le lot privatif, y compris les fils électriques jusqu'au hall d'entrée;

- le recouvrement et le revêtement des terrasses et balcons avec les garde-fou et les ornements et les éventuelles tentes solaires;

- l’usage privatif des jardins attribués aux appartements du rez-de-chaussée et dont la superficie est délimitée sur le plan annexé à l’acte de base de la copropriété principale.

Les droits de propriété privatifs des garages au sous-sols comprennent le garage même et sa porte basculante.

Les droits de propriété privatifs des emplacements de parking au sous-sols sont limités à la superficie comprise entre les lignes peintes qui marquent les emplacements de parking.

En général, tout ce qui sert exclusivement à l'usage du propriétaire ou de l'occupant d'un lot privatif même se trouvant à l'extérieur du lot.

2. Tableau des quotes-parts dans les parties communes du bâtiments par lot:

Les parties communes du bâtiment sont divisés en mille huit cent vingt quotes-parts, qui sont attribuées aux par-

ties privatives selon le tableau ci-après. La quote-part des parties communes afférente à chaque lot privatif est déterminée en tenant compte de leur valeur intrinsèque respective des lots, selon rapport motivé établi par le notaire soussigné, conformément à l'article 577-4, § 1, alinéa 2, 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 des bâtiments ou de leur destination et qu'un 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'un décision judiciaire.

PARTIE PRIVATIVE **QUOTES-PARTS**

Lots privatifs	Quotes-parts
- l'appartement BA1	126
- l'appartement BA2	152
- l'appartement BA3	97
- l'appartement BA4	99
- l'appartement CA1	116
- l'appartement CA2	152
- l'appartement CA3	97
- l'appartement CA4	100
- l'appartement BA5	131
- l'appartement BA6	95
- l'appartement BA7	96
- l'appartement BA8	140

- l’appartement CA5	131
- l’appartement CA6	95
- l’appartement CA7	96
- l’appartement CA8	139
- l’appartement BA9	131
- l’appartement BCA10	190
- l’appartement BA11	96
- l’appartement BA12	140
- l’appartement CA9	131
- l’appartement CA11	96
- l’appartement CA12	139
- l’appartement en duplex BA13	252
- l’appartement en duplex BA14	248
- l’appartement en duplex CA13	253
- l’appartement en duplex CA14	248
- l’emplacement de parking BP19bis	11
- l’emplacement de parking BP20	11
- le garage BP21	12
- l’emplacement de parking BP22	8
- l’emplacement de parking BP23	11
- l’emplacement de parking CP24	11
- l’emplacement de parking CP25	8
- le garage CP26	18
- le garage CP27	12
- l’emplacement de parking CP28	11
- l’emplacement de parking CP29	11
- le double garage BP30-31	15
- le garage BP32	10
- le garage BP33	14
- l’emplacement de parking BP34	10
- l’emplacement de parking BP35	9
- l’emplacement de parking BP36	8
- l’emplacement de parking BP37	8
- l’emplacement de parking BP38	8
- l’emplacement de parking BP39	8
- l’emplacement de parking CP40	8
- l’emplacement de parking CP41	8