043.12

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "CANTERBURY & MARIANNE"
ayant son siège à 4020 Liège, quai de la Boverie, 15

L'AN DEUX MIL DOUZE
Le VINGT-SIX SEPTEMBRE
26.09.12 Devant Nous, Maître **Gaëlle TATON,** Notaire de résidence à Liège

A COMPARU :

ACTE DE BASE MODIFICATIF

La **Société Anonyme « GROUPE ADK SA »,** ayant son siège social établi à 4020 Liège, rue des Fories, 2

Société inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111 et assujettie à la TVA sous le numéro BE0417.254.111.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège en date du 16 mai 1997, publié aux Annexes au Moniteur Belge du 7 juin suivant sous le numéro 1939 - 11.

Société dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LABE, Notaire à Liège, en date du 5 août 2010, publié aux Annexes au Moniteur Belge du 30 août suivant sous le numéro 10127770.

PREMIER FEUILLET

Syndic de la Résidence « CANTERBURY & MARIANNE », établie à 4020 Liège, quai de la Boverie, 15, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 887.165.067 dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été transcrits au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le 29 octobre 1969, volume 2199, numéro 7.

Nommée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du premier mars 2010.

Agissant conformément à la mission lui confiée par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires tenue en date du 6 mars 2012 dont une copie du procès-verbal demeurera annexé aux présentes.

Ici représentée conformément à ses statuts par son administrateur-délégué, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 8 mai 2012, publiée aux Annexes au Moniteur Belge du 5 juin suivant, numéro 12100139.

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

Laquelle Nous a préalablement exposé ce qui suit :

1°) L'acte de base régissant ladite résidence a été dressé par le Notaire Albert JEGHERS, à Liège, à l'intervention des Notaires Pierre BRAAS, à Liège et Jules DELIEGE, à Chênée, en date du 8 octobre 1969, transcrit à la Première Conservation des Hypothèques de Liège, le 29 octobre suivant, volume 2199, numéro 7.

2°) Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

VILLE DE LIEGE – DIX-SEPTIEME DIVISION

Un complexe immobilier dénommé « RESIDENCE CANTERBURY & MARIANE, érigé sur une parcelle de terrain sise quai Churchill, numéro 17 zt quai de la Boverie, numéro 15, cadastrée ou l'ayant été section C numéro 3 L, 3 M et 3 N, pour une contenance de six cent mètres carrés.

3°) Il convient de se référer audit acte de base pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes, les mitoyennentés dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4°) Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 6 mars 2012, dont le procès-verbal demeurera ci-annexé, il a entre autres été décidé

a) de modifier l'acte de base précité et ses annexes en modifiant la destination de partie commune de l'appartement conciergerie de la Résidence CANTERBURY et lui attribuer des quotités dans les parties communes et en conséquence modifier les quotités dans les parties communes attachées aux autres appartements, studios, garages ;

b) requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte de base;

c) de considérer la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot privatif comme représentant la valeur respective de chacun de ceux-ci au jour de ladite assemblée.

5°) Liste des copropriétaires.

La Liste des copropriétaires de la Résidence CANTERBURY & MARIANNE restera annexée aux présentes.

6°) La comparante nous déclare vouloir se conformer à la loi du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010 et assujettir la copropriété à ladite loi, et dès lors aux dispositions du présent acte.

Par suite de ce qui précède, la comparante nous a requis d'acter la modification des statuts en ce qui concerne la répartition des quotités :

CHANGEMENT DE DESTINATION DE L'APPARTEMENT CONCIERGERIE

La comparante décide de modifier la destination de partie commune du studio situé au rez de chaussée de la Résidence CANTERBURY, étant l'ancien appartement de la concierge en partie privative, et de lui attribuer des quotités dans les parties communes. Ce studio comprendra :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains avec water-closed, une cuisine, une pièce principale et une terrasse à l'arrière;

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-six/dix millièmes (86/10.000ièmes) indivis dans les parties communes générales de la Résidence Canterbury & Marianne y compris le terrain ;

- cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes spéciales de la Résidence Canterbury.

En conséquence de ce qui précède, les quotités attribuées à chaque appartement, studio, garages dans l'acte de base reçu par le Notaire Albert JEGHERS, à Liège, à l'intervention des Notaires Pierre BRAAS, à Liège et Jules DELIEGE, à Chênée, en date du 8 octobre 1969, transcrit à la Première Conservation des Hypothèques de Liège, le 29 octobre suivant, volume 2199, numéro 7 sont revues de la manière reprises ci-après :

FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les quotes-parts dans les parties communes générales de chaque lot privatif de chaque association partielle sont fixés conformément au rapport ci-joint, savoir :

A. – ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE «RESIDENCE CANTERBURY» :

En copropriété et indivision forcée :

DEUXIEME FEUILLET

ENTITES	10.000ièmes
Garage 7 au sous-sol	34
Garage 8 au sous-sol	30
Garage 9 au sous-sol	34
Garage 11	41
Appartement/Bureau	130
Garage 25	35
Garage 26	32
Garage 27	34
Studio conciergerie	86
Appartement B1	316
Appartement B2	316
Appartement B3	316
Appartement B4	316
Appartement B5	316
Appartement B6	316
Appartement B7	316
Appartement B8	316
Appartement B9	316
Appartement B10	316
Appartement C1	246
Appartement C2	246
Appartement C3	246

Appartement C4	246
Appartement C5	247
Appartement C6	247
Appartement C7	247
Appartement C8	247
Appartement C9	247
Appartement C10	247
Appartement E2	187
Appartement F2	113
TOTAL	

B.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « RESIDENCE MARIANNE» :

En copropriété et indivision forcée :

ENTITES	10.000ièmes
Garage 1 au sous-sol	23
Garage 2 au sous-sol	25
Garage 20 au rez	25
Garage 23 au rez	22
Garage 21/22 au rez	46
Garage 24	28
Appartement A1	185
Appartement A2	185
Appartement A3	185
Appartement A4	185
Appartement A5	185
Appartement A6	185
Appartement A7	185
Appartement A8	185
Appartement B1	185
Appartement B2	185
Appartement B3	185
Appartement B4	185
Appartement B5	185
Appartement B6	185
Appartement B7	185
Appartement B8	185
Appartement C9	185
Appartement D9	185
TOTAL	

C.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « GROUPE GARAGES» :

En copropriété et indivision forcée :

ENTITES	10.000ièmes

Garage 3 au sous-sol	33
Garage 4 au sous-sol	32
Garage 5 au sous-sol	32
Garage 6 au sous-sol	33
Garage 16 au rez	33
Garage 17 au rez	32
Garage 18 au rez	32
Garage 19 au rez	33

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le notaire Gaëlle TATON, prénommé.
Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.
Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.
Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
Toutefois :
- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'association principale, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété
La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale de l'association principale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

A. – ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE «RESIDENCE CANTERBURY» :

En copropriété et indivision forcée :

ENTITES	10.000ièmes
Garage 7 au sous-sol	53
Garage 8 au sous-sol	48
Garage 9 au sous-sol	53
Garage 11	63
Appartement/Bureau	204
Garage 25	54
Garage 26	49
Garage 27	53
Studio conciergerie	135
Appartement B1	495
Appartement B2	495
Appartement B3	495
Appartement B4	495
Appartement B5	495
Appartement B6	495
Appartement B7	495
Appartement B8	495
Appartement B9	495
Appartement B10	495
Appartement C1	386
Appartement C2	386
Appartement C3	386
Appartement C4	386
Appartement C5	387
Appartement C6	387
Appartement C7	387
Appartement C8	387
Appartement C9	387
Appartement C10	387
Appartement E2	294
Appartement F2	178
TOTAL	10.000

B.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « RESIDENCE MARIANNE» :

En copropriété et indivision forcée : inchangé

C.- ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « GROUPE GARAGES» :

En copropriété et indivision forcée : inchangé

Droit d'écriture
Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

ELECTION DE DOMICILE
Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur siège et domicile respectifs.

CAPACITE DES PARTIES
Les parties déclarent être aptes à signer le présent acte et précisent :
- qu'elles n'ont pas introduit de requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'elles n'ont pas été déclarée en faillite et n'ont pas fait l'objet d'une réorganisation judiciaire, d'une interdiction ni d'une administration provisoire.

CERTIFICAT D'IDENTITE
Les notaires soussignés certifient avoir identifié les parties, bien connues d'eux, au vu des documents prescrits par la loi.
Les notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, personnes physiques, suivant document du registre national.
Les parties autorisent expressément les notaires soussignés à indiquer leurs numéros nationaux dans le présent acte.
Les notaires soussignés certifient la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

PROJET
Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement et que par conséquent, elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte conformément aux dispositions légales en la matière.

DONT ACTE
Fait et passé à 4020 Liège, rue des Fories, 2.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Déclaration

Le notaire soussigné déclare que le comparant au présent acte est l'association des copropriétaires de la Résidence CANTERBURY à MARIANNE (BCE 884.165.064) représentée par son syndic la société anonyme GROUPE ADK SA.