

Marge réservée aux
renvois et aux
notations des
administrations.

Réf. compt: Ccl243
Nb d'annexes:6

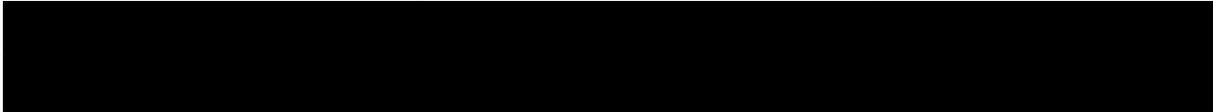
La présente minute comprend 53 feuillets

18523

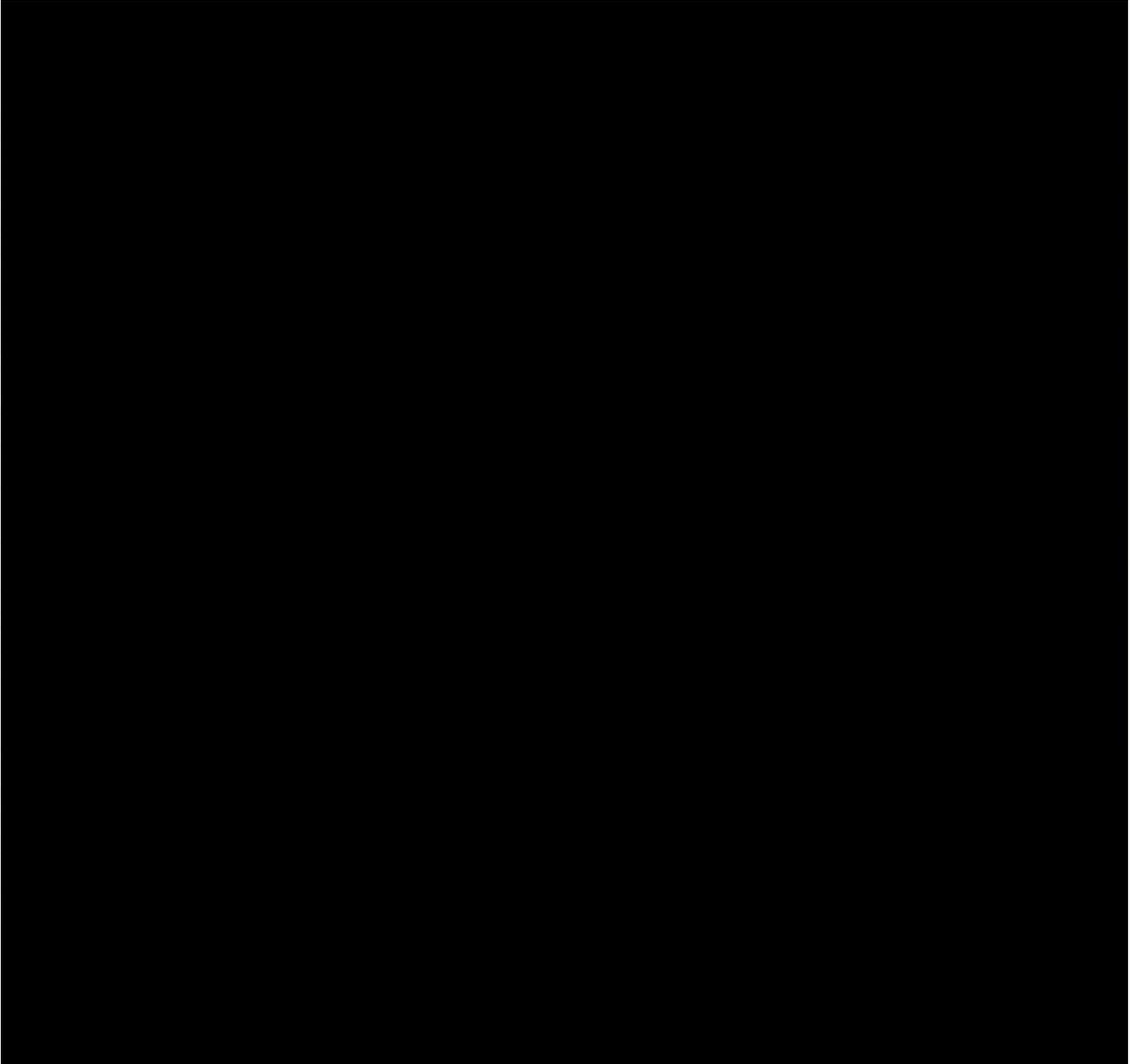
ACTE DE BASE
du complexe des "RIVES DE L'ORNEAU"

sis à Gembloux à l'angle des rues Damseaux et du Moulin

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE DEUX
Le onze décembre



A COMPARU :



C798316

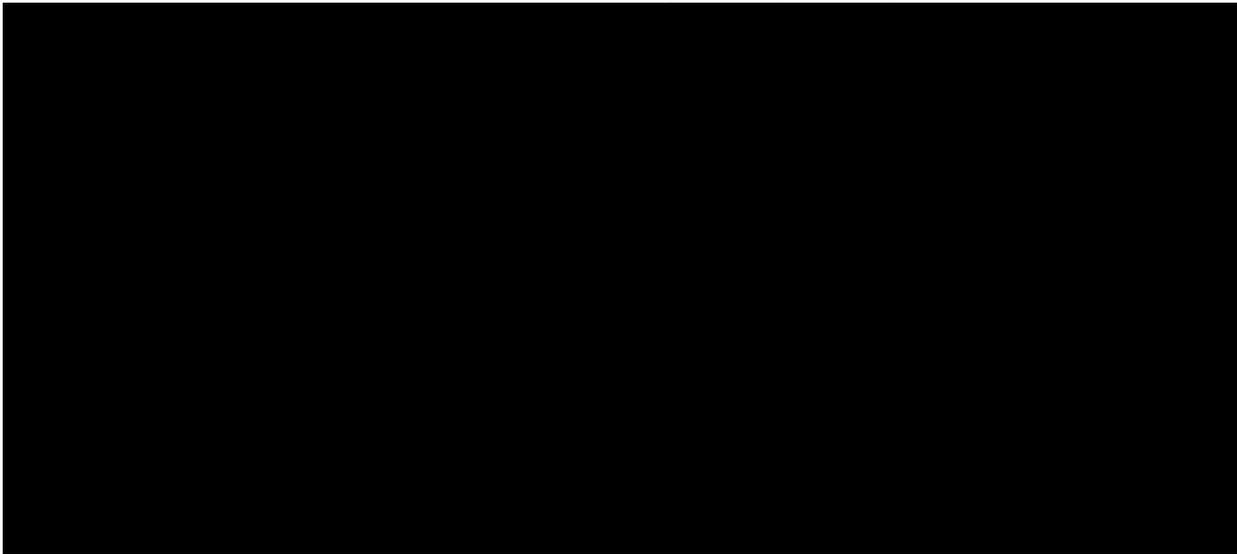


15

FEUILLET

Paraphes:

[Handwritten signatures in blue ink]

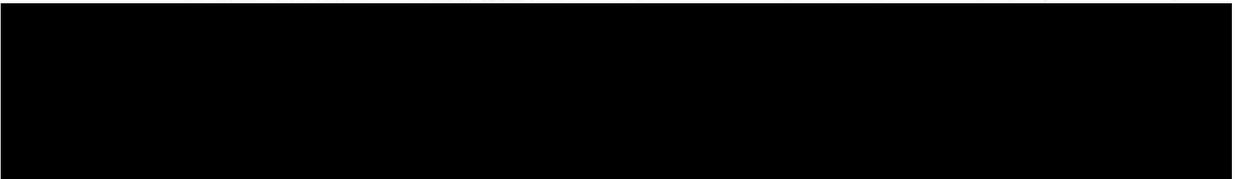


Laquelle société comparante a requis le Notaire soussigné de dresser authentiquement comme il suit le STATUT IMMOBILIER des biens faisant l'objet du présent acte constituant un ensemble divisé en lots privés de conceptions et compositions diverses possédant ou non des parties et/ou équipements communs.

Ce statut comprend l'Acte de Base avec ses différentes annexes, savoir: les plans, la description du complexe et le tableau des quotités, les règles relatives à la construction et à la vente des biens privatifs, le Règlement Général de Copropriété, le Règlement d'Ordre Intérieur, le permis de bâtir et l'origine de propriété du terrain d'assise avec les conditions spéciales des titres. Ces documents se complètent et forment un ensemble de telle sorte qu'ils doivent être lus et interprétés dans leur contexte commun. Ils sont constitués de l'acte objet des présentes ainsi que de ses annexes mais aussi des actes qui seront établis ultérieurement pour compléter le présent acte comme dit ci-dessous.

Chapitre I:

Exposé préalable et déclaration d'intention:



L'ensemble de ces terrains sont situés à Gembloux, à l'angle des rues du Moulin et Damseaux.



travaux, un complexe immobilier comprenant un niveau de parking en sous-sol, une galerie commerçante et un ensemble de bureaux et locaux réservés à l'administration de "LA POSTE" au rez-de-chaussée, un plateau de bureau au premier

étage côté rue du Moulin et deux ensembles de logements aux étages supérieurs. Le premier, le long des rues du Moulin et Damseaux, comprendra une série d'appartements en duplex sur les deuxième et troisième étages; le deuxième situé sur l'arrière du complexe comprendra un ensemble d'appartement sur les niveaux un à six.

Ces différents ensembles constitueront les différentes entités du complexe objet du présent acte de base. Dans la mesure du possible, elles seront juridiquement séparées mais susceptibles d'être liées entre elles par divers règlements et droits de copropriété indivis, servitudes et/ou droits de jouissance.

[REDACTED] se réserve la faculté de modification des différentes entités et phases de travaux, à apporter toutes modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, commerciales, juridiques ou autres, le tout, après avoir obtenu toutes autorisations urbanistiques ou autres nécessaires et dans le respect total des droits acquis par des tiers.

- Ce complexe sera soumis au régime de la copropriété indivise et forcée défini par l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur objet des présentes.

[REDACTED]

- La demande de permis de bâtir a été déposée le neuf janvier mil neuf cent nonante et un et le permis de bâtir a été obtenu le vingt huit mars suivant.

Une demande de prolongation a été déposée le vingt huit janvier mil neuf cent nonante deux et accordée le sept février suivant, rendant le permis de bâtir valable jusqu'au vingt huit mars mil neuf cent nonante trois.

[REDACTED]

commencer les travaux par une première phase qui comprendra dans un premier temps les bureaux réservés à l'administration de "LA POSTE" et ensuite les bureaux et/ou logements situés au-dessus des locaux réservés à cette administration.

De ce fait, divers éléments de l'acte de base et de ses annexes, qui ne concernent pas lesdits bureaux, logements et locaux de l'administration de "LA POSTE" devront être complétés, modifiés ou explicités dans un ou plusieurs actes

gme

FEUILLET

Paraphes:

ultérieurs qui ne formeront avec les présentes qu'un seul et même acte.

Chapitre II:

Désignation et origine de propriété du terrain d'assise.

A: Désignation du terrain d'assise.

Le complexe immobilier objet des présentes sera construit sur le terrain suivant:

VILLE DE GEMBOUX - Première division

Un terrain composé de l'ensemble des parcelles cadastrales suivantes:

- Un terrain à front de la rue du Moulin et de la rue Damseaux, cadastré section D numéro 231 H pour une contenance de trois mille six cent cinquante cinq mètres carrés.

- Partie d'une parcelle de terrain à usage de parking sis rue Damseaux, cadastré section D partie du numéro 75 D, pour une contenance de mille cent dix mètres carrés.

- Un immeuble commercial sur et avec terrain sis à front de la rue du Moulin où il porte le numéro 1, cadastré section D, numéro 224 E, pour une superficie de quatre cent douze mètres carrés.

- Une parcelle de terrain aménagée en jardin d'agrément, sur lequel est érigée une annexe et une partie d'une dépendance exploitée en magasin, le tout sis à l'arrière d'un bâtiment situé rue Damseaux, 6, cadastré section D, numéro 77 B, 79B pour une superficie mesurée et cadastrale de mille quatre cent soixante huit mètres carrés.

- Une parcelle de terrain cadastrée section D partie du numéro 70 Z5 d'une superficie de quatre vingt cinq mètres carrés quarante deux décimètres carrés.

Il est également précisé qu'une bande de terrain située le long de la rue du Moulin et de la rue Damseaux sera cédée à la ville de Gembloux pour la réalisation des trottoirs et emplacement de stationnement.

B: Plan et joignants.

Tel que cet ensemble est décrit en un plan dressé le trente octobre mil neuf cent nonante deux, par Monsieur [REDACTED] géomètre expert immobilier à Blégny, pour une superficie mesurée de six mille huit cent quatre mètres carrés déduction faite des emprises à céder à la Ville de Gembloux pour une superficie de deux cent quarante six mètres carrés quatre vingt trois décimètres carrés et non compris l'emprise à céder par la ville de Gembloux pour une superficie de huit mètres carrés nonante deux décimètres carrés. Ledit plan fera partie des documents composant l'annexe VI du présent acte de base intitulé "PLANS ET DOCUMENTS ANNEXES".

Outre la rue du Moulin et la rue Damseaux, ce terrain

C: Origine des propriétés.

La désignation précise de chacune des parcelles composant cet ensemble ainsi que leur origine de propriété trentenaire respective est reprise à l'annexe V, intitulée "Description et origine de propriété des terrains d'assise du complexe des Rives de l'Orneau".

D: Conditions particulières et servitudes.

Sont également reprises dans cette annexe:

- les conditions particulières des titres antérieurs;
- les servitudes créées lors des acquisitions des terrains assiette du complexe;
- les servitudes et droits de jouissance constitués pour les besoins de la réalisation du complexe objet des présentes;
- la relation de l'acte reçu par Monsieur le Commissaire au comité d'acquisition de Namur relatif à la constatation authentique du déplacement du lit de l'Orneau vers son emplacement actuel et l'accord du collège des Bourgemestre et Echevins de la Ville de Gembloux quant au maintien de l'Orneau dans son lit actuel;
- les accords intervenus avec la Ville de Gembloux concernant la modification du tracé du chemin communal numéro 70 et les emprises à réaliser pour la réalisation des trottoirs et emplacements de parking;
- les servitudes et aménagements imposés par le Service des Pompiers.

Cette annexe restera ci-annexé après avoir été signée ne varietur par les notaires et les parties, certifiée véritable et revêtue de la mention d'annexe par les Notaires soussignés. Elle constituera avec le présent acte et tous les documents y annexés, l'acte de base du complexe des Rives de l'Orneau.

Chapitre III:

PLANS ET AUTORISATION DE BATIR



FEUILLET

Paraphes:

[Handwritten signatures in blue ink]

Un exemplaire des plans réalisés par les dits bureaux,

nécessaires à la bonne compréhension du présent acte, est déposé par la [REDACTED] pour être annexé au présent acte.

Ils sont conformes à ceux qui ont été approuvés par les autorités compétentes et sont repris à l'annexe VI, intitulée "PLANS ET DOCUMENTS ANNEXES", qui restera ci-annexée après avoir été signée et revêtue par les notaires et les parties, certifiée véritable et revêtue de la mention d'annexe par les Notaires soussignés. Elle constituera avec le présent acte et tous les documents y annexés, l'acte de base du complexe des Rives de l'Orneau.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire les plans repris à cette annexe.

- La demande de permis de bâtir a été déposée le vingt novembre mil neuf cent nonante et le permis de bâtir a été délivré le vingt huit mars suivant, sous réserve d'une modification aux plans qui a été rentrée le vingt sept mai suivant conformément au délai accordé dans le permis de bâtir.

Une demande de prolongation a été déposée le vingt huit janvier mil neuf cent nonante deux et accordée le sept février suivant, rendant le permis de bâtir valable jusqu'au vingt huit mars mil neuf cent nonante trois.

Une copie de ce permis de bâtir, des avis de l'Urbanisme et du Collège, ainsi que de l'avis de réception des plans modificatifs demandés lors du permis, les remarques du Corps des Sapeurs Pompiers de Gembloux ainsi que les différents documents urbanistiques et autres permettant la réalisation du projet resteront annexés aux présentes; ils font partie de l'annexe VI, intitulée "PLANS ET DOCUMENTS ANNEXES", où ils sont plus amplement décrits et explicités.

Chapitre IV:

DESCRIPTION DU COMPLEXE

L'examen des plans dont question ci-dessus fait apparaître que le complexe est divisé en six entités, savoir, de bas en haut:

1.- Les parkings situés au sous-sol avec accès à la rue Damseaux.

2.- La galerie commerçante située au rez de chaussée.

Cette entité étant elle-même divisée en cinq sous-entités étant:

a.- la taverne-restaurant située à l'angle des rues Damseaux et du Moulin, avec ses réserves au niveau du sous-sol;

b.- l'ensemble de petites surfaces commerciales situées entre la rue du Moulin et la Galerie d'une part et entre la sous-entité "Taverne-Restaurant" et "la Poste" d'autre part;

c.- l'ensemble de petites surfaces commerciales situées dans

la galerie commerçante, le long de la moyenne surface commerciale;

d.- La moyenne surface commerciale située dans la galerie commerçante avec son quai de chargement rue Damseaux;

e.- l'ensemble de surface commerciales située dans la galerie commerçante à l'angle du complexe côté du C.P.A.S.;

3.- Les locaux réservés à l'administrations de "LA POSTE" situés au rez-de-chaussée côté droit rue du Moulin.

4.- Les locaux administratifs ou de bureaux situés au premier étage côté rue du Moulin.

5.- L'ensemble de "logements rue du Moulin" situé aux deuxième et troisième étages le long des rues du Moulin et Damseaux.

6.- L'ensemble de logements en U situé aux étages un à six à l'arrière du bâtiment, du côté des jardins du C.P.A.S.

Pour des raisons techniques de répartitions des charges de copropriété, les entités 4 et 5 ci-dessus, seront divisées en deux sous-entités suivant une ligne située à l'aplomb du milieu du passage permettant d'accéder à la cour intérieure depuis la rue du Moulin.

La description détaillée de chacune de ces entités, des parties privatives et communes spéciales et générales qui les composent, ainsi que le tableau des quotités générales ou spéciales de chacune des entités privatives qui seront créées par la division du complexe ci-dessous, sont repris à l'annexe I, intitulée "Description et tableau des quotités du complexe des "Rives de l'Orneau", qui restera ci-annexée après avoir été signée ne varietur par les notaires et les parties, certifiée véritable et revêtue de la mention d'annexe par les Notaires soussignés. Elle constituera avec le présent acte et tous les documents y annexés, l'acte de base du complexe des Rives de l'Orneau.

Il est toutefois précisé que, comme dit dans l'exposé préalable en raison de la réalisation du présent projet en plusieurs phases de travaux, seules seront détaillées dans ladite annexe, les quotités de l'entité "LA POSTE" et des deux sous-entités bureaux et logements de la rue du Moulin situées au-dessus de l'entité "LA POSTE". Les quotités des autres biens seront reprises dans un ou plusieurs actes ultérieurs.

Chapitre V:

DECLARATION DE DIVISION DU COMPLEXE. Mise sous le régime de la copropriété.

4. en
FEUILLET
Paraphes: [redacted] a opéré,
comme dit ci-dessus, la division du complexe à ériger en

plateaux de logements, parkings, magasins, locaux administratifs et de bureaux, administration de "LA POSTE" et autres locaux privatifs.

L'expression de cette volonté, ici constatée, conformément à l'article 577 bis du Code Civil crée juridiquement les locaux privatifs dont la description précède; chacune de ces propriétés privatives constituant, dès-à-présent, des fonds distincts, ayant chacun à leur suite comme accessoires inséparables, les quotités dans les parties communes spéciales et générales reprises aux tableaux repris à l'annexe I, intitulée "Description et tableau des quotités du complexe des "Rives de l'Orneau".

A ce sujet, il faut rappeler que, sans porter atteinte aux précisions qui pourraient être données dans le chapitre IV ci-dessus avec son annexe et qui sont de stricte interprétation :

a. sont parties ou choses communes générales, celles qui sont constitutives ou à l'usage commun de l'Ensemble immobilier.

b. sont parties ou choses communes spéciales, celles qui sont constitutives ou à l'usage commun d'une entité ou de plusieurs entités.

c. sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances.

Règle d'interprétation : Les énumérations ci-dessus ne sont pas limitatives ; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un élément de construction ou d'équipement, d'une partie ou d'une chose, la préférence sera donnée au caractère commun et, en cas de doute sur son caractère général ou spécial, la préférence sera donnée au caractère commun général.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par la société anonyme "Les Rives de l'Orneau" jusqu'à la réception définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des propriétaires, l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotités dans la copropriété générale ou spéciale entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

Chapitre VI:

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division du complexe, à la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de tout ou partie dudit complexe, ainsi qu'à la vie en commun, la société anonyme "Les Rives de l'Orneau", comparante a établi un règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte (annexe II et III, intitulée "Règlement général de copropriété du complexe des "Rives de l'Orneau").

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un

bien privatif, les propriétaires, les usufruitiers, les usagers, les ayants droit et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions dudit règlement général de copropriété.

Ce règlement sera composé du statut réel et du règlement d'ordre intérieur.

A. Statut réel:

Les stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription qui en sera faite à la conservation des hypothèques.

Sous réserve des droits de modification que se réserve [redacted] jusqu'à la réception définitive du complexe, elles ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement ou exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux tiers des quotités intéressées et statuant à la majorité de septante pour cent des voix.

B. Règlement d'ordre intérieur:

Le ou les règlements d'ordre intérieur ne sont pas de statut réel; ils ont pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble ou d'une ou plusieurs entités constitutives du complexe et aux détails de la vie en commun.

Ce ou ces règlements d'ordre intérieur seront obligatoirement imposés à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Sous réserve des droits de modification que se réserve [redacted] jusqu'à la réception définitive du complexe, ils ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernée réunissant les deux tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf exceptions prévues ou à prévoir.

Ces modifications ne sont pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe.

Il est toutefois précisé que l'entité "LA POSTE" constitue une entité indépendante au sein de l'ensemble du complexe. Le règlement de copropriété ainsi que les règlements d'ordre intérieur ne seront opposables et/ou applicables à l'entité "LA POSTE" que:

- dans la mesure où des parties communes à l'entité "LA POSTE" et à un autre entité ou des parties communes à l'ensemble du complexe sont concernées;
- dans les relations de bon voisinage qui devront s'établir entre le Personnel de l'Administration de "La Poste" et les propriétaires, occupants et utilisateurs du complexe des "Rives de l'Orneau".



FEUILLET

Paraphes:

Handwritten signatures in blue ink.

C798314

Le règlement de copropriété ou statut réel du complexe ainsi que les règlements d'ordre intérieur sont annexés au présent acte qu'ils complètent pour ne faire avec lui qu'un tout indivisible et ils en constituent les annexes II et III.

Il est toutefois précisé que, comme dit dans l'exposé préalable en raison de la réalisation du présent projet en plusieurs phases de travaux, le règlement de copropriété et les règlements d'ordre intérieur annexés aux présentes ne concernent que les relations que l'entité "LA POSTE" pourra avoir avec les autres entités. D'autres règlements qui régiront les relations des autres entités feront l'objet d'un ou plusieurs actes ultérieurs.

Chapitre VII:

Règles générales relatives à la vente des lots privés.

[REDACTED] arrêtera les règles relatives à la vente des lots privés dans le complexe.

Ces dispositions seront constitutives de l'annexe IV de l'acte de base, elles seront applicables dans tous les cas, sauf dérogation par la [REDACTED] dans la convention ou dans l'acte de vente.

Il est précisé que la vente de l'entité "LA POSTE" fera l'objet d'une convention particulière.

Les dispositions de l'annexe IV qui sera déposée au rang des minutes du Notaire MOTTARD soussigné lors d'un acte ultérieur ne seront donc pas applicables à cette entité.

Chapitre VIII:

Divers.

A. Réserve de mitoyenneté.

[REDACTED] se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette du complexe des "Rives de l'Orneau", des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au constructeur de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, le constructeur aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils

devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seront requis et sans frais pour eux.

La réserve ci-dessus par le constructeur étant celle d'un simple droit de créance, le constructeur ne pourra jamais être tenu de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

B. Article 203.

Les notaires soussignés certifient avoir donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

C. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social.

D. T.V.A.

La société anonyme "Les Rives de l'Orneau" déclare être assujettie à la T.V.A. sous le numéro 440.509.365 et déposer ses déclarations au bureau de la T.V.A. de Bruxelles.

DONT ACTE

Fait et passé à Grâce-Hollogne, en l'étude de [REDACTED]

Et lecture faite, les parties ont signé avec les notaires.

- Annexes : Annexe 1: Description et tableau des quotités
Annexe 2: Règlement général de copropriété, statut réel
Annexe 3: Règlement d'ordre interne
Annexe 4: Conditions générales de vente
Annexe 5: Description et origine de propriété des terrains d'assise
Annexe 6: Plans et documents annexés
Annexe 7 : table des matières

Réf. compt. : C1243

Enregistré à SAINT-NICOLAS, le 14 décembre 1992
Vol. 567, Fol. 65. Case 12/100 rôles aux renvoi
Reçu : Sept cent cinquante francs (750)

Le Receveur, *en*

11

M. Berrewacris
M. Berrewacris

Prusseit à Namur, le 21/12/92.

Vol. 11681, N° 15

Reçu : 37.618 frs.